## 91245 Simmelsdorf

# Selbstversorger-Traum!! Familienanwesen mit über 280 m² Wohnfläche auf über 1.100 m² Grundstück




**358.000 €**
Kaufpreis

**288 m²**
Wohnfläche

**1156 m²**
Grundstücksfläche

**10,5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 288 m² |
| Nutzfläche | 12,5 m² |
| Grundstücksfläche | 1.156 m² |
| Zimmer | 10,5 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| separate WCs | 1 |
| Stellplätze | 5 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | nach Absprache |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 358.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % v. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 18.10.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1896 |
| Endenergiebedarf | 359.80 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1896 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |
| Carport | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | zum Teil |

## Beschreibung

Bauernhausliebhaber, Selbstversorger, Landträumer und alle, die ein Herz für schöne Dinge vergangener Zeiten haben – aufgepasst! Wir haben da etwas ganz Besonderes für Sie!
Ein Haus mit Geschichte, rund 288 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, einem etwa 1.156 m² großen Grundstück, und jetzt kommt's: ein eigener Grundwasserbrunnen! Wer schon immer von einem großen Garten, selbst angebautem Gemüse und vielleicht sogar ein paar eigenen Hühnern geträumt hat, sollte unbedingt weiterlesen!
Die Geschichte des Hauses reicht bis ins Jahr 1896 zurück. 1963 wurde angebaut und das Dachgeschoss ausgebaut, sodass heute drei großzügigen Wohnebenen zur Verfügung stehen.
Die hübschen Fensterläden, die wunderschöne alte Holzhaustür und erst recht die Diele mit ihrer herrlichen Holztreppe samt Holzgeländer versprühen einen Charme, den man heute kaum noch findet.
Im Erdgeschoss warten eine separate Küche, ein wunderbar helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein Heizungs- und Lagerraum ergänzen diese Ebene.
Geheizt wird mit einer neuwertigen Ölzentralheizung aus dem Jahr 2022.
Im Obergeschoss geht es großzügig weiter. Hier gibt es zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne, ein zusätzliches WC und ein sehr schönes Wohnzimmer mit vielen Fensterflächen. Diese Wohnebene wurde bereits 1991 renoviert, inklusive neuem Bad und Holzfenstern. Ein echter Vorteil, denn so bietet sich die Möglichkeit, zunächst hier einzuziehen und die übrigen Bereiche nach und nach ganz nach den eigenen Vorstellungen herzurichten.
Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3,5-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einem Durchgangszimmer und einem Duschbad. Besonders schön ist der alte Parkettboden, der auch hier für jede Menge Altbaucharme sorgt. Die Fenster wurden 1998 erneuert.
Aber jetzt raus in den Garten, denn hier wartet das nächste Highlight! Rund 1.156 m² Grundstück bieten Platz für alles, was das Familienleben auf dem Land so schön macht. Hier kann getobt, gepflanzt und geerntet werden. Und mit dem eigenen Grundwasserbrunnen bekommt der Traum vom Selbstversorgerleben gleich noch eine ganz andere Dimension.
Dazu gibt es drei Garagen und zwei Carport-Stellplätze. Und wohin mit all den Kartoffeln, Marmeladengläsern und selbst eingekochten Vorräten? Natürlich in den urigen Gewölbekeller unter dem Haus!
Klar, ein Haus aus dem Jahr 1896 hat schon einiges erlebt. Allein die rund 80 cm dicken Mauern könnten vermutlich Geschichten für ganze Abende erzählen. Und natürlich sind Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten einzuplanen. Aber genau das macht dieses Anwesen doch so spannend: Dieses Haus ist kein Neubau, sondern ein echter Schatz mit Geschichte, Charakter und unglaublich vielen Möglichkeiten. Einer, der darauf wartet, wieder mit Leben und neuen Geschichten gefüllt zu werden. Vielleicht beginnt das nächste Kapitel ja mit Ihnen und Ihrer Familie?

## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hüttenbach, einem idyllischen Ortsteil von Simmelsdorf im Nürnberger Land. Umgeben von Wäldern und Wiesen bietet der Ort ein schönes Wohnumfeld für Familien, die Ruhe, Natur und eine gute Infrastruktur schätzen.
Besonders familienfreundlich: Das „Haus für Kinder St. Josef“ bietet direkt in Hüttenbach Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze. Auch die Grundschule Bühl liegt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Schnaittach und Lauf an der Pegnitz.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im nahegelegenen Schnaittach vorhanden. Der Bahnhof Simmelsdorf-Hüttenbach bietet eine direkte Bahnverbindung über Lauf nach Nürnberg. Auch die Autobahn A9 ist über die rund 3 km entfernte Anschlussstelle Schnaittach schnell erreichbar.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!








KETTLER





















