## 91245 Simmelsdorf

# Preiswertes Zweifamilienhaus in Simmelsdorf/Hüttenbach mit Garten und Nebengebäuden




**188.000 €**
Kaufpreis

**107 m²**
Wohnfläche

**381 m²**
Grundstücksfläche

**8**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 107 m² |
| Nutzfläche | 36 m² |
| Grundstücksfläche | 381 m² |
| Zimmer | 8 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1952 |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 188.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % v. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 13.06.2025 |
| gültig bis | 12.06.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1952 |
| Endenergiebedarf | 311.80 |
| Primär-Energieträger | ELEKTRO |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Dachboden | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Ofen | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | nein |

### Bad

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

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Laminat | ✓ |
| Kunststoff | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Elektro | ✓ |

## Beschreibung

Dieses charmante jedoch auch sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus bietet Ihnen viele Möglichkeiten: Ob als Zuhause für mehrere Generationen, zur Teilvermietung oder zur individuellen Neugestaltung – hier können Sie Ihre Wohnideen verwirklichen.
Zwei Wohnungen mit klassischem Grundriss
Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils nahezu identisch geschnittene Wohnungen. Beide Einheiten sind über ein Treppenhaus mit Holztreppe erreichbar und verfügen über:
•einen Flur mit Platz für Garderobe,
•eine Küche,
•ein Wohnzimmer,
•ein Schlafzimmer, angrenzend ans Wohnzimmer.
Das Badezimmer im Erdgeschoss ist über das Wohnzimmer zugänglich und mit Badewanne, Waschbecken, Fenster und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In der Obergeschosswohnung wurde das Bad im Rahmen eines Anbaus (1978) moderner gestaltet – mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Tageslicht. Zusätzlich bietet diese Etage ein separates Esszimmer für mehr Raum und Flexibilität.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei ausgebaute Zimmer sowie ein kleiner Vorflur. Ein Zimmer ist als Durchgangszimmer konzipiert – perfekt als Atelier, Arbeits- oder Spielbereich.
Technik und Ausstattung
Beheizt wird das Haus aktuell mit Strom, Warmwasser erfolgt über Durchlauferhitzer – eine solide Grundlage, die Raum für energetische Sanierung und moderne Heizlösungen lässt.
Grünes Idyll im eigenen Garten
Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine kleine, liebevoll angelegte Gartenoase mit Wiese, Beeten und einem gemütlichen Freisitz – ideal zum Entspannen. Zwei praktische Nebengebäude bieten Platz für Werkstatt, Lager, Hobbyraum oder kreative Projekte.
Fazit: Dieses Haus vereint klassischen Zuschnitt, viel Platz und kreative Möglichkeiten. Wer Charme und Substanz zu schätzen weiß und bereit ist, Hand anzulegen, findet hier ein Zuhause mit Perspektive – für sich, die Familie oder als Investition in die Zukunft.
Entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese ruhig gelegene Immobilie zweifelsohne bietet.

## Lage

Das hier zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus befindet sich im idyllischen Simmelsdorfer Ortsteil Hüttenbach, inmitten der reizvollen Landschaft des Nürnberger Lands. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.
Hüttenbach ist ein gewachsener Ort mit dörflichem Charakter, eingebettet in grüne Hügel, Wälder und Wiesen – ideal für Ruhesuchende, Familien oder naturverbundene Menschen. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.
Dennoch sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie befinden sich im nahegelegenen Simmelsdorf oder im nur wenige Autominuten entfernten Lauf an der Pegnitz.
Über die B14 sowie die A9 (Anschlussstelle Schnaittach oder Hormersdorf) ist Hüttenbach hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Stadt Nürnberg erreichen Sie in ca. 30 bis 35 Minuten mit dem Auto, ebenso wie die fränkische Schweiz mit ihren Freizeit- und Naturhighlights.
Die ruhige, familienfreundliche Lage in Kombination mit einer reizvollen Umgebung macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren mit Weitblick.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits 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!



























