



## 91220 Schnaittach

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Wohnlage von Schnaittach-Hedersdorf



**649.000 €**

Kaufpreis

**187 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**527 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	527 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.04.2026
gültig bis	21.04.2036
Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	31,30



## Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnfläche: ca. 187 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 527 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1988
- Satteldach 2020 neu gedeckt und gedämmt
- Zimmeranzahl: 5 Zimmer (zzgl. ausbaufähiger Kammer mit Küchenanschlüssen)
- Wärmepumpe
- PV-Anlage mit 16,5 kWp und Speicher mit 10 kWh
- isolierverglaste Holzfenster
- Sanitärausstattung:
  - EG: 1 En-Suite-Tageslichtbad (Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken), 1 separates Tageslicht-Gäste-WC
  - DG: 1 großes Tageslichtbad (Badewanne, Dusche)
  - KG: 1 Dusche, separates WC direkt an der Sauna
- hauseigene Sauna im Untergeschoss
- gepflegter Garten mit Süd-Terrasse und integriertem Gartenteich
- großes Doppel-Carport auf dem Grundstück



## Beschreibung

Die Immobilie präsentiert sich als Einfamilienhaus in massiver Bauweise und befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr ca. 1988 entsprechenden Zustand. Der Zugang zum Haus erfolgt über die Nordseite, von der aus man den zentralen Flurbereich des Erdgeschosses betritt. Von hier aus erschließen sich alle Räumlichkeiten dieser Ebene sowie in das Dach- und Kellergeschoss. Diese Etage wird maßgeblich durch den großzügigen Wohn- und Essbereich geprägt, welcher durch großflächige Fensterelemente nach Süden und Westen optimal belichtet wird. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Gartenbereich. Die Küche ist als separater Raum direkt neben dem Essbereich angeordnet und verfügt über eine praktische, direkt angeschlossene Speisekammer. Ein tagesbelichtetes Gäste-WC sowie ein Garderobenbereich komplettieren das Raumangebot im vorderen Teil des Erdgeschosses. Auf derselben Ebene befinden sich zudem die privaten Schlafräume: Das großzügige Hauptschlafzimmer ist als En-Suite-Variante konzipiert und verfügt über einen exklusiven Zugang zu einem privaten, komfortablen Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Dusche, einem Bidet sowie zwei Waschbecken ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel als zweites Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, großzügige Wohnräume, die durch große Fensterelemente mit viel natürlichem Licht versorgt werden. Ein Flurbereich mit Platz für eine Garderobe verbindet die Räume dieser Ebene. Zudem steht hier ein großes Tageslichtbad zur Verfügung, welches sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Ein zusätzlicher Raum auf dieser Etage wird derzeit als Abstellraum genutzt; da hier jedoch bereits alle notwendigen Küchenanschlüsse vorhanden sind, lässt sich dieser Bereich bei Bedarf unkompliziert zu einer separaten Küche umgestalten, was eine Nutzung des Dachgeschosses als separate Wohneinheit ermöglicht.

Das Wohngebäude ist voll unterkellert und bietet ein vielseitiges Nutzflächenangebot. Im Untergeschoss befindet sich neben dem zentralen Flur, ein großzügiger Lager- bzw. Hobbyraum sowie eine funktional eingerichtete Waschküche. Ein besonderes Merkmal dieser Ebene ist die hauseigene Sauna. Die Kellerräume weisen insgesamt eine solide Substanz auf. Der Außenbereich umfasst das ca. 527 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches überwiegend als Rasenfläche mit umlaufender Bepflanzung angelegt ist und durch einen geschmackvoll integrierten Gartenteich optisch aufgewertet wird. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse bietet eine funktionale Nutzfläche für den Aufenthalt im Freien. Für Kraftfahrzeuge stehen zwei Carportstellplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Wärmepumpe aus dem Jahre 2023. Zudem befindet sich auf der Südwestseite eine große PV-Anlage mit 16,5 kWp und ein 10 kWh großer Speicher.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin bei uns.

## Lage

Schnaittach liegt ca. 8 km von Lauf und ca. 25 km nordöstlich von Nürnberg entfernt, im landschaftlich sehr schönen Schnaittachtal, mit der weit über Franken hinaus bekannten Festung am Rothenberg.

Der Markt Schnaittach präsentiert sich heute als eine aufstrebende, liebenswerte Gemeinde mit allen Einrichtungen, wie Grund-, und Mittelschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, usw., welche alle innerhalb weniger Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Ein schönes Schwimmbad, Kneipp-Anlage, Tennisplätze und ein Skilift am Rothenberg sind ebenfalls vorhanden sowie Zug-, und Busverbindungen.



In dem ca. 8 km entfernten Lauf finden Sie alle Einrichtungen eines Mittelzentrums wie sämtliche Schulen (auch weiterführende wie Realschule und Gymnasium), Fachärzte, ein großes Krankenhaus usw. Eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg über die Autobahn A9 mit Auffahrt Schnaittach ist gegeben.

























Exposéplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.