



91245 Simmelsdorf

Die erste Frühlingssonne im eigenen Garten genießen.



599.000 €

Kaufpreis

142,43 m²

Wohnfläche

516 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142,43 m ²
Grundstücksfläche	516 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

Zustand

Baujahr	2026
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	Ohne

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frühjahr 2026
--------------	---------------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Der Grundriss kann noch nach Ihren individuellen Wünschen angepasst werden, das Haus kann auch kleiner und dadurch auch günstiger gebaut werden.

Durch die Hauseingangstür gelangen Sie in den großzügigen Eingangsbereich. Hinter der zweiflügeligen Tür erwartet Sie der offene, helle Wohn-/Essbereich mit knapp 40 m². Ob die Küche durch eine Wand separiert werden soll, können Sie selbst entscheiden. Die gewaltige Terrasse verspricht durch Südausrichtung den ganzen Tag über viel Sonne. Ein Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, bietet auch als Abstellraum viel Staufläche für Haushaltsgeräte, Nahrungsmittel und weiteres. Das Gäste-WC rundet das durch die vielen bodentiefen Fenster lichtdurchflutete Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss sind alle Räume vom Flur aus begehbar, es gibt keine Durchgangszimmer. Das Schlafzimmer der Eltern bietet Platz für einen großen Kleiderschrank. Die, in etwa gleich großen, Kinderzimmer sind ebenso praktisch geschnitten, sodass einfach möbliert werden kann. Das exklusive Tageslichtbad wird mit Badewanne, bodentiefer Dusche, Toilette und Waschbecken ausgestattet. Ein Abstellraum ist zusätzlich vorhanden.

Der Spitzboden kann als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden. Durch eine Bodeneinschubtreppe ist dieser begehbar.

Das Haus wird in KfW40-Standard erstellt und durch eine moderne Luft-Wärme-Pumpe mit Wärme versorgt. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für geringe Heizkosten. Die Fenster werden mit elektrisch gesteuerten Rollläden versehen.
Eine Garage für 19.800 und/oder ein Carport für 12.000,- und/oder ein Stellplatz für 6.000,- EUR miterworben werden.



Lage

Simmelsdorf ist ein ruhig gelegenes Wohngebiet, welches von wunderschöner Natur umgeben ist. Der Schnaittach und der Gundelbach umfließen das schnuckelige Dorf. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Edeka, Netto und Lidl befinden sich im nahegelegenen Ort Schnaittach. Kindergärten und eine Grundschule liegen sich direkt in Simmelsdorf, weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten anzutreffen. Die ca. 3km entfernte Autobahn A9 gewährleistet mit dem Auto eine schnelle Anbindung (ca. 20 Minuten) zur Metropole Nürnberg oder in die entgegengesetzte Richtung nach Pegnitz.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!





10.00







