



## 91220 Schnaittach

# Zweifamilienhaus in Schnaittach



**429.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**663 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 185 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 663 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Logia               | 1                  |
| Stellplätze         | 2                  |

### Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1960           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 429.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 13.03.2025  |
| gültig bis                | 13.03.2035  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Wertklasse                | E           |
| Baujahr (Haus)            | 1960        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 151,00      |
| Primär-Energieträger      | Öl          |



## Ausstattung

|                      |   |                     |          |
|----------------------|---|---------------------|----------|
| <b>Bad</b>           |   | <b>Heizungsart</b>  |          |
| Wanne                | ✓ | Zentralheizung      | ✓        |
| Dusche               | ✓ |                     |          |
| Fenster              | ✓ | <b>Befeuerung</b>   |          |
|                      |   | Öl                  | ✓        |
| <b>Stellplatzart</b> |   | <b>unterkellert</b> |          |
| Garage               | ✓ | unterkellert        | zum Teil |
| <b>Dachform</b>      |   | <b>Bauweise</b>     |          |
| Satteldach           | ✓ | Massivbauweise      | ✓        |

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1955, aufgestockt ca. 1966
- ca. 663 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Ölzentralheizung 1988
- Leitungen aus dem Baujahr
- Fassade 2005 gestrichen
- Kunststofffenster EG 1993
- Kunststofffenster OG 1998 und Holzfenster OG 1966
- Doppelgarage, erweitert 1997
- 2 Außenstellplätze
- teil unterkellert



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus wurde ca. 1955 errichtet und im Jahr 1966 um ein Obergeschoss erweitert. Auf einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> bietet es zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant sind.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse, eine geräumige Diele mit Platz für einen Essbereich, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein separates WC, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie eine Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt ebenfalls über ein großes Wohnzimmer, von dem aus die Südost-Loggia betreten werden kann. Auch hier bietet die geräumige Diele Platz für einen Essbereich. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Bidet ausgestattet, zudem gibt es auch hier ein separates WC. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer zur Verfügung, das zusätzlich über einen Balkon mit Blick zum Bürgerweiher verfügt. Eine Küche mit allen Anschlüssen ist vorhanden, wurde zuletzt jedoch anderweitig genutzt.

Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre vorgenommen: So wurden im Erdgeschoss 1993 Kunststofffenster eingebaut, im Obergeschoss folgten 1998 weitere Kunststofffenster, während teilweise noch die Holzfenster aus dem Jahr 1966 vorhanden sind. Die Fassade erhielt etwa 2005 einen neuen Anstrich. Die Leitungen im Haus sind noch im Originalzustand.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet neben dem Heizungsraum, in dem sich die Ölzentralheizung aus dem Jahr 1988 befindet, einen Abstellraum sowie zwei weitere Kellerabteile. Auf dem ca. 663 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht eine massive Doppelgarage, die 1997 vergrößert wurde und nun Platz für bis zu drei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich sind zwei weitere Außenstellplätze vorhanden.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, die großzügige Aufteilung und das weitläufige Grundstück. Mit etwas Modernisierungsaufwand lässt sich hier ein attraktives Zuhause für Ihre Familie oder ein gemütliches Mehrgenerationenhaus schaffen.

## 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 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.

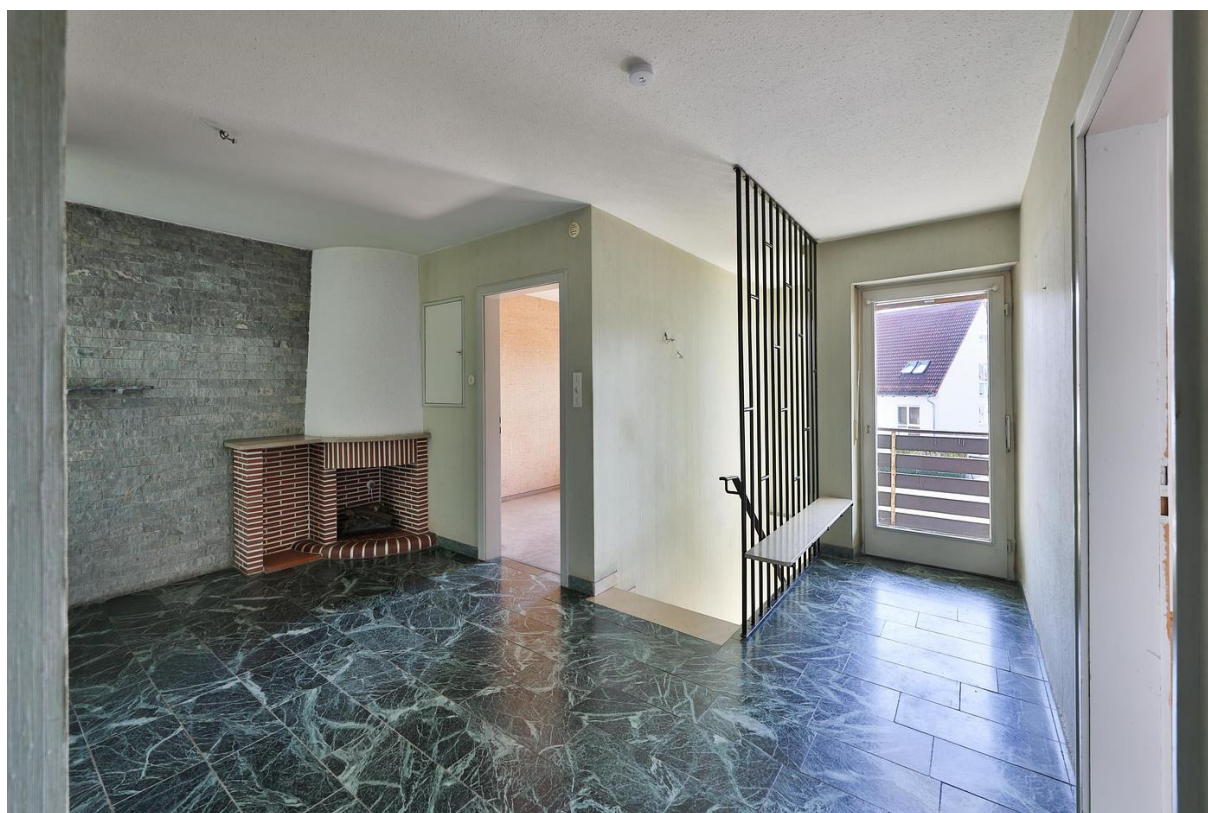




















Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

