

Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

# Schmuckstück: Top renoviertes und gepflegtes 2-FH mit ELW-Option, Garagen u. Carport in Randlage

Objektnummer: 24269021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24269021
Wohnfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	670.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.


[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

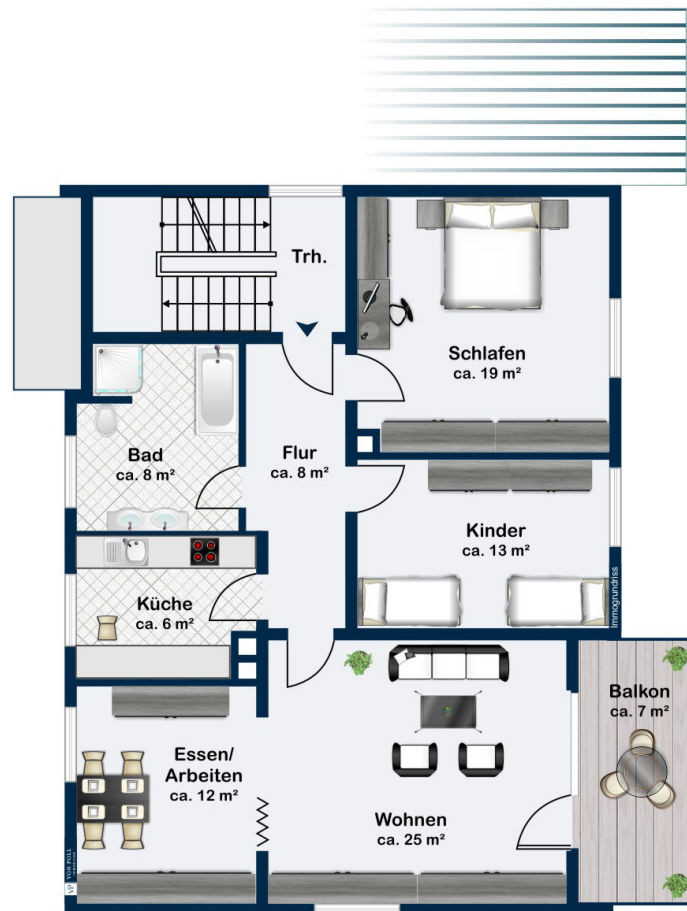
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

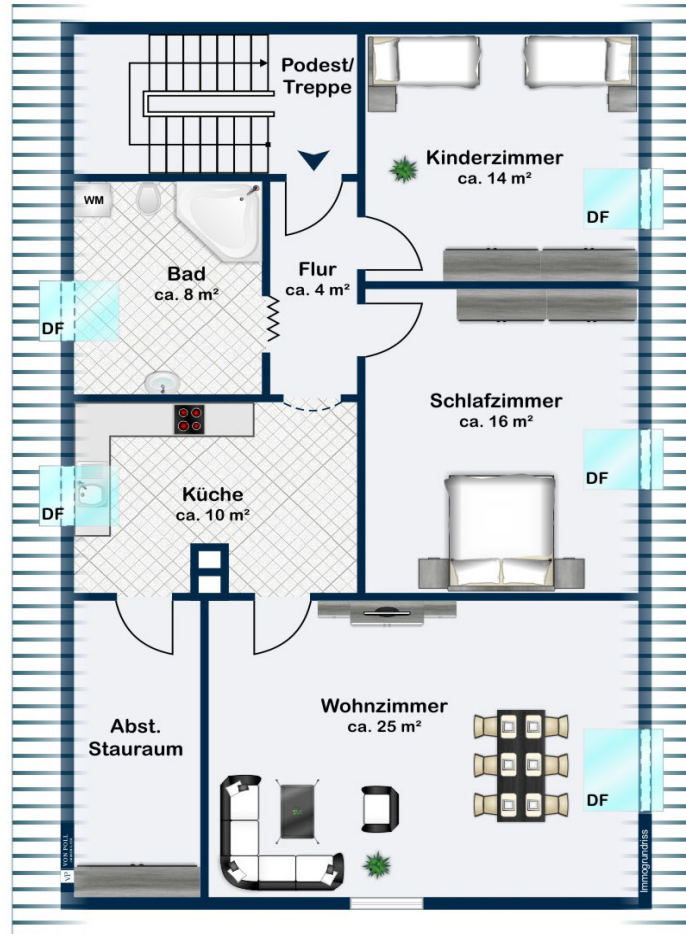
Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Ein erster Eindruck

Ein Juwel in idyllischer Landschaft - Randlage. Mehr Pflege und Liebe zum Details geht kaum bei diesem gut renoviertem 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung, 3 Garagen, Wintergarten, Carport, 2 weitere Stellplätze und Werkstatttraum mit Keller und Spitzboden. Hier macht Familienwohnen unter einem Dach in getrennten Wohnungen richtig Spaß. Das Haus bietet 2 große 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 94 m<sup>2</sup> Wfl. und eine 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wfl. Es gibt eine Teilungserklärung für 2 Wohneinheiten. Daher können alle Einheiten mit separaten Zählern für Wasser, Strom und Heizung bedient werden. Im Untergeschoss gibt es neben einem Hobbykeller (mit Saunavorbereitung) die Waschküche (Platz für 2 WM und 2 WT) mit Dusche und WC, 2 Lagerkellerräume, die Heizung, den Öltankraum, sowie im Außenbereich an die Südterrasse anschließend den Wintergarten. Die Gartenanlage bietet Alles was ein Garten haben sollte, vom Gewächshaus und Gemüseanbaubereich über Rasenfläche und schöne Plätze zum Verweilen in der Sonne. 1994 wurde das Haus umfangreich renoviert und bis zum heutigen Tage gepflegt und immer wieder instandgehalten und verschönert: - 2019 DG komplett renoviert inkl. Klimagerät - 2020 OG komplett renoviert - 2020 EG teilrenoviert - Badfertigstellung fehlt noch - 2015 UG renoviert Hobbykeller oder Gästezimmer Erst in den letzten Jahren wurden bis zur Liebe ins Detail die kompletten Außenwände inkl. aller Holzuntersichten, Carport, Türen, Tore und der Wintergarten mit witterungsbeständigen, atmungsaktiven und wasserabweisenden Farben im Abperlsystem beschichtet. Alle Dächer wurden fachmännisch gereinigt und ebenfalls hochwertig mit Abperlsystem beschichtet. Der Übergabetermin dieser Immobilie erfolgt nach Absprache. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Ausstattung und Details

- Massivbau in Ziegel-Bauweise
- 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster aus 1991/1992 mit Rollos, die Dachflächenfenster mit Sonnenschutzrollos
- Ölzentralheizung mit zusätzlicher Holzbefuerung aus 1993 und 4 neuwertigen doppelwandigen Kunststoff-Tanks á 2.000 Liter
- Fliesen- , Parkett-, Granit-, Teppich- und Vinylböden
- 3 sehr schöne neuwertige Einbauküchen mit sämtlichen Elektrogeräten
- Doppelgarage mit elektr. Sektionaltoren (2011) und 1 weitere Garage im Garten, Carport sowie 2 KFZ-Stellplätze im Hof vor dem Haus
- Stauffläche im Kellerbereich und Nebengebäude mit Werkstattbereich
- sehr gepflegte, großzügige und sonnige Außenanlage mit großzügiger Südterrasse und Wintergarten
- uvm.

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Alles zum Standort

Malerisch am Ende des Ortes befindet sich das Anwesen. Das Dorf Hüttenbach liegt etwa eineinhalb Kilometer nordwestlich des Ortszentrums von Simmelsdorf in einem Talkessel des Haunachtals. Mit über 1000 Einwohnern ist es der größte Ort der Gemeinde und hat somit auch Kindergarten und Grundschule. Simmelsdorf liegt 30 km nordöstlich von Nürnberg und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde besteht aus 26 Dörfern und Weilern. Simmelsdorf und die zugehörigen Gemeinden liegen im Schnaittachtal zwischen der Fränkischen Schweiz im Nordwesten und der Hersbrucker Schweiz im Südosten. Die Mittelschule gibt es in Schnaittach und Gräfenberg, ebenso eine Realschule. Über die Autobahnauffahrt Schnaittach an der A9, sowie den Regionalbahn-anschluss in Simmelsdorf kommt sehr gut in die Metropolregion Nürnberg.

Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)