

Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

# Top gepflegtes und renoviertes 2-3-Familienhaus mit 3 Garagen auf großem Grund für kleines Geld

Property ID: 24269021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.002 m<sup>2</sup>

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## At a glance

Property ID	24269021	Purchase Price	590.000 EUR
Living Space	ca. 265 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	11	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1967	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.10.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

# The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property





Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



**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**

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## The property



**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**

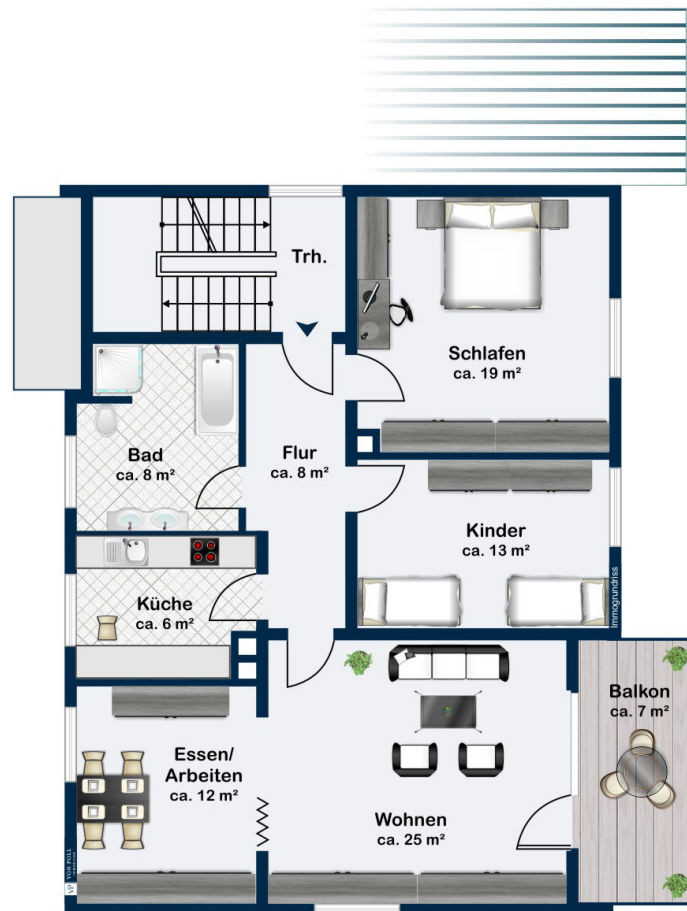
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

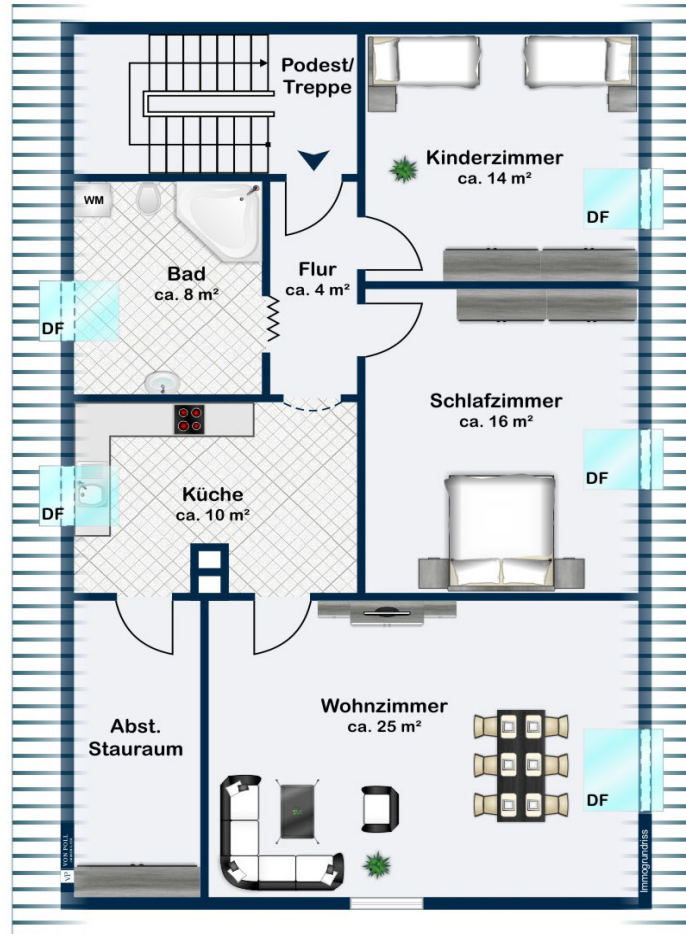
Property ID: 24269021 - 91245 Simmeldorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## A first impression

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. FAZIT: 2 Wohnungen + Einliegerwohnung bereits nach WEG geteilt und das für nur EUR 2.226,-/m<sup>2</sup> und inkl. 3 Garagen, Carport, Stellplätze und großem Grund in Randlage von nahegelegener sehr guter Infrastruktur. 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.

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Details of amenities

- 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.

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## All about the location

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.

Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Other information

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.



Property ID: 24269021 - 91245 Simmelsdorf / Hüttenbach – Hüttenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region  
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)