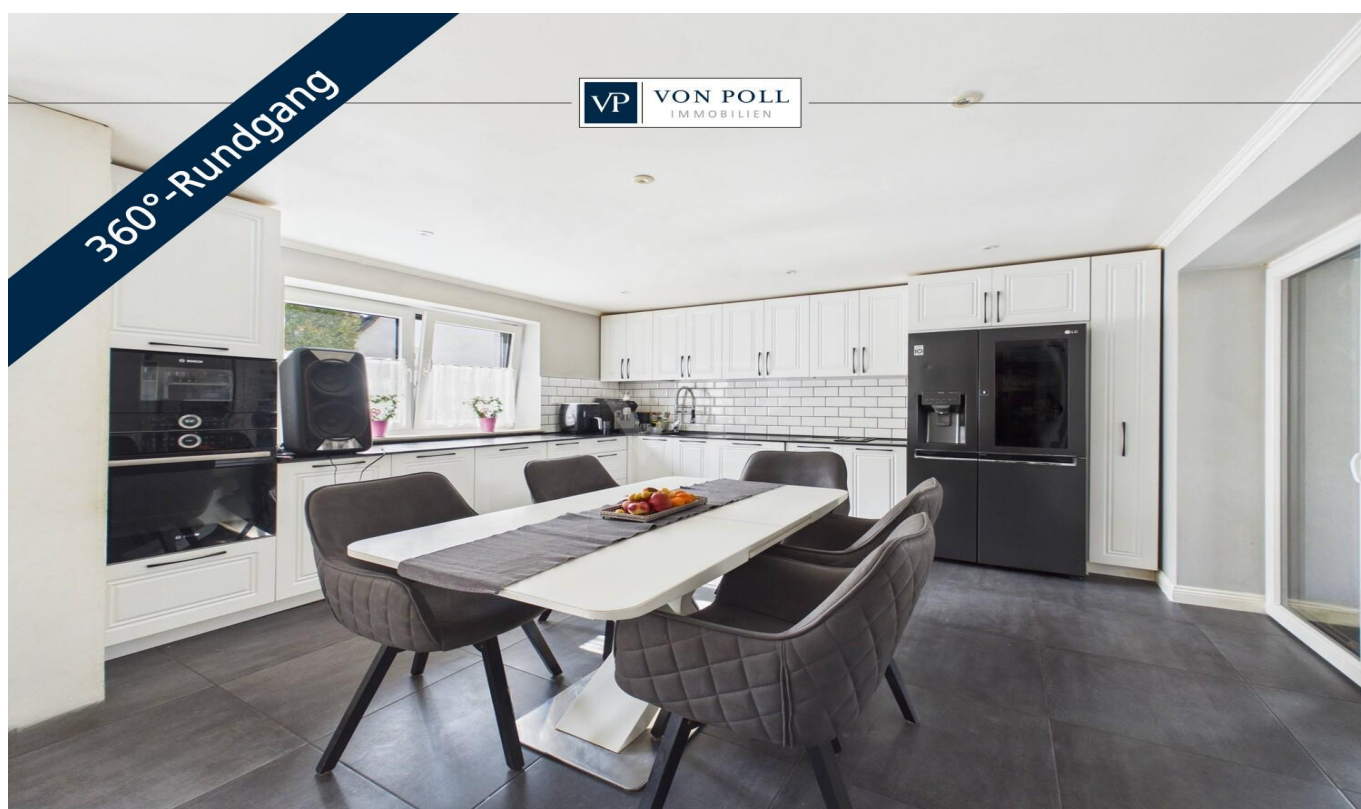


Simmelsdorf - Hüttenbach

Viel Platz für die ganze Familie – Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 26021015



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 109 m²

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

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

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26021015	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 25 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	16.04.2036	Endenergiebedarf	192.50 kWh/m ² a
Befeuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmeldorf - Hüttenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Die Immobilie



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert
Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten
Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine
kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmeldorf - Hüttenbach

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 142 m² sowie einer durchdachten Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch große Fensterflächen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht das zeitgemäße Wohnkonzept. Hochwertig wirkende Bodenfliesen sowie die offene Gestaltung verleihen den Räumen ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente.

Die Schlafzimmer verteilen sich auf die oberen Etagen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Besonders die Räume im Dachgeschoss sorgen durch ihre gemütliche Gestaltung und die angenehmen Lichtverhältnisse für eine wohnliche Atmosphäre.

Die Immobilie verfügt über zwei gepflegte Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Beide Bäder sind modern ausgestattet und verfügen jeweils über eine Dusche. Helle Materialien und eine zeitlose Gestaltung sorgen für ein gepflegtes Gesamtbild.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen befinden sich im Keller- und Hauswirtschaftsbereich. Die vorhandenen Räume bieten ausreichend Platz für Technik und Vorräte. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit zusätzlichen Stell- und Lagermöglichkeiten.

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973
- Ca. 142 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer und 4 Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit moderne Einbauküche
- Große Fensterflächen, helle und freundliche Wohnräume
- 2 Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Garage mit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen vorhanden
- Holz-Pelletheizung

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Hüttenbach der Gemeinde Simmelsdorf im Landkreis Nürnberger Land, Bayern. Die Umgebung besticht durch ihren dörflichen, naturnahen Charakter mit sanften Hügeln, Wiesen und Waldflächen – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Trotz der ländlichen Lage profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Grundschule sind schnell erreichbar. Gleichzeitig ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet, sodass die Städte Nürnberg, Lauf an der Pegnitz oder Hersbruck bequem erreichbar sind.

Die Region bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur: markierte Wander- und Radwege, Bäche und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu sportlicher Aktivität oder entspannten Spaziergängen ein.

Für Berufspendler ist die Lage besonders attraktiv: Über die B14 und die Autobahn A9 lassen sich größere Städte schnell erreichen, wodurch Ruhe und Naturverbundenheit mit guter Erreichbarkeit urbaner Zentren optimal kombiniert werden.

Insgesamt vereint der Standort ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit komfortabler Anbindung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler und Naturfreunde.

Objektnummer: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Weitere Informationen

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: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com