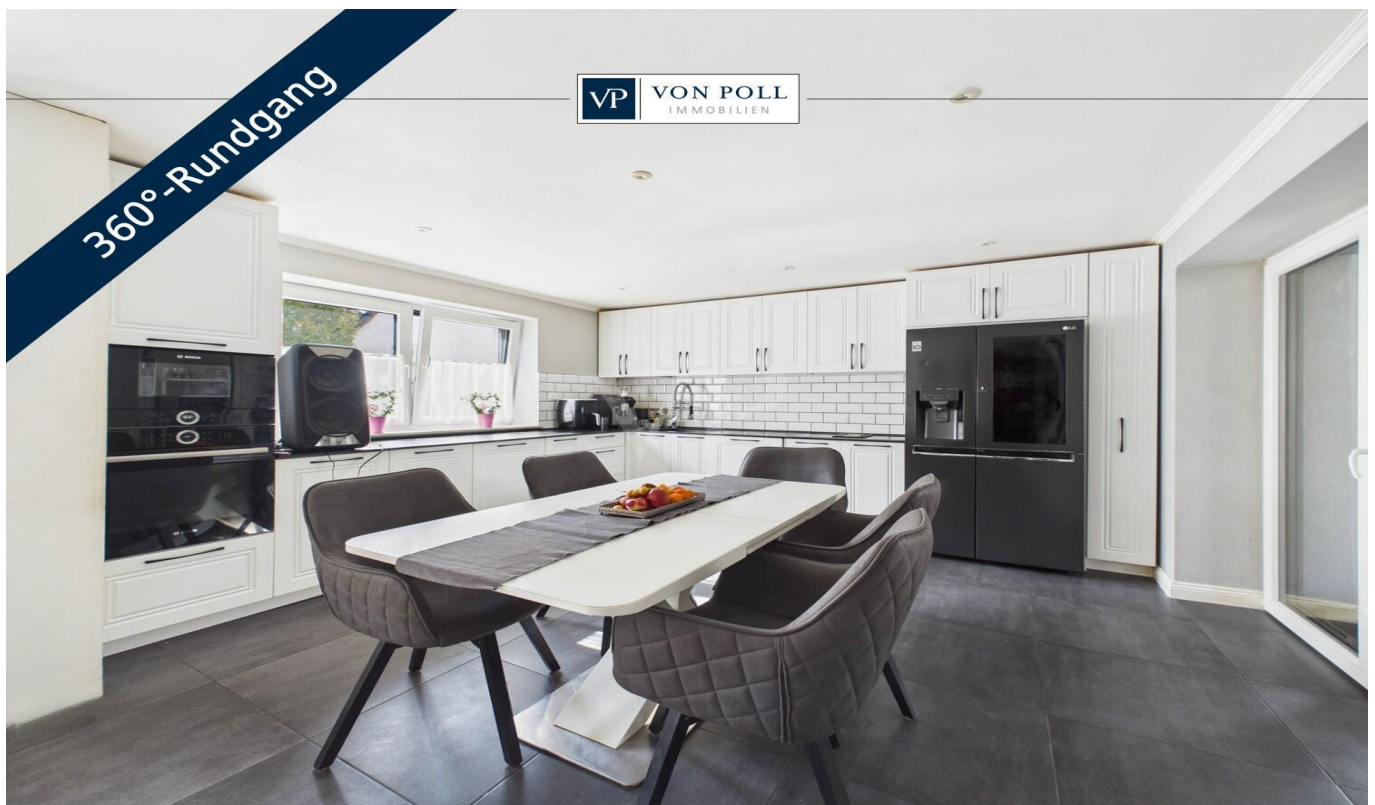


Simmelsdorf - Hüttenbach

# Viel Platz für die ganze Familie – Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Número de propiedad: 26021015



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 109 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26021015	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 142 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1973	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	16.04.2036	Demanda de energía final	192.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Pellets	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



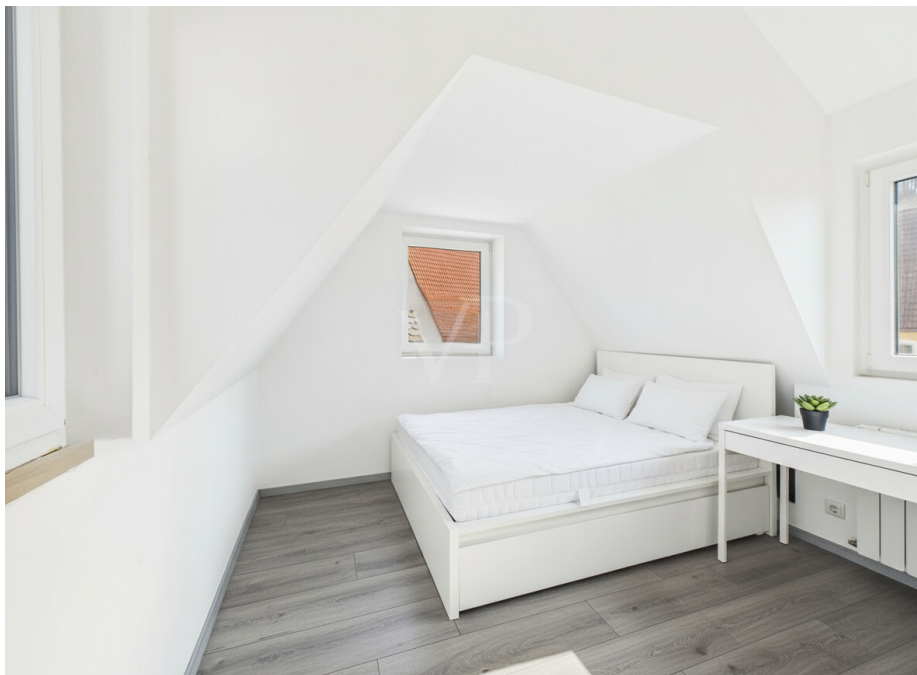
Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.



Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



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



Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La propiedad



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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

**Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973
- Ca. 142 m<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Otros datos

**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 vorbehalten 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.

**Número de propiedad: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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