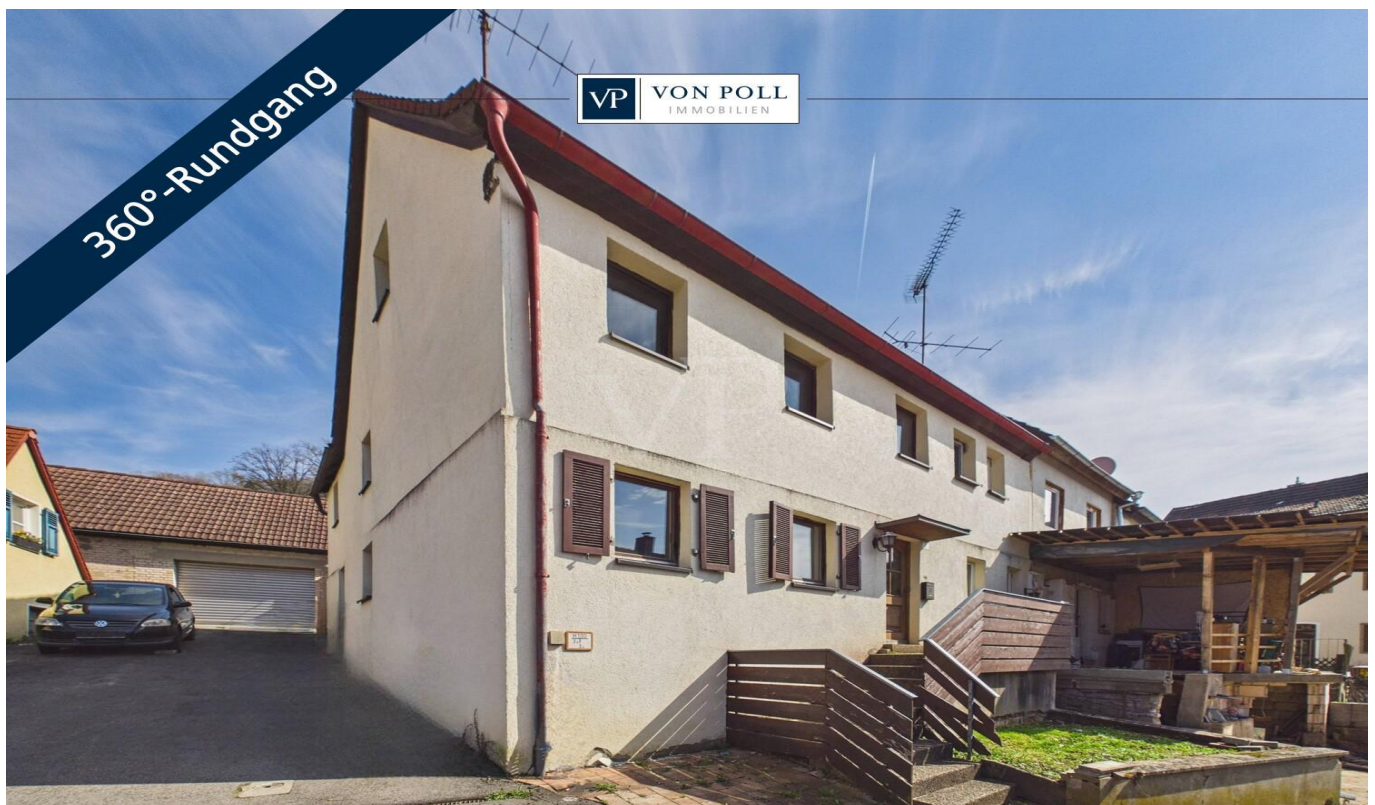


Simmelsdorf - Hüttenbach

# Rohdiamant sucht Handwerker: Großzügiges Haus mit Zukunftspotenzial

*Codice oggetto: 26021014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 452 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26021014	Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Superficie netta	ca. 151 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Caratteristiche	Cucina componibile
Bagni	3		
Anno di costruzione	1900		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

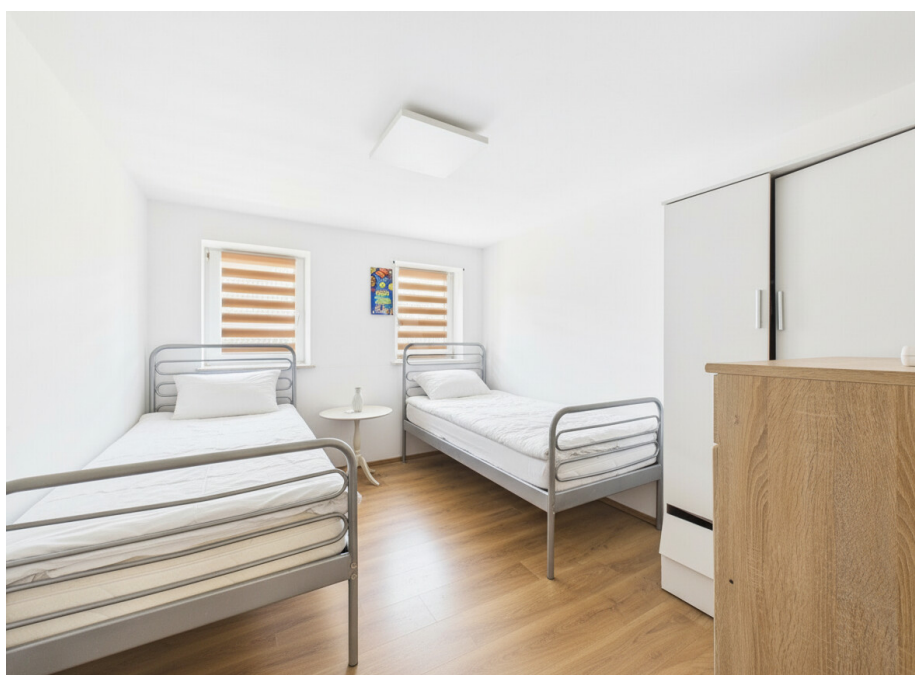
**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.01.2032	Consumo energetico	259.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



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

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



### 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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

## La proprietà



### 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)



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Una prima impressione

Dieses charmante Reihenendhaus aus ca. dem Baujahr 1900 überzeugt durch seinen besonderen Charakter sowie durch ein hohes Maß an Gestaltungsspielraum. Mit einer Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 6 Zimmer, sowie einem ca. 448 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und ermöglicht dank der durchdachten Struktur eine flexible Nutzung.

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, das den zentralen Wohnbereich bildet. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Küchen, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Zudem stehen ein kleines Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Dusch-WC zur Verfügung.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss überzeugt durch eine weitere, nahezu eigenständige Wohneinheit. Hier befinden sich eine zusätzliche Küche, ein Wohnzimmer in ähnlicher Größe wie im Erdgeschoss, ein Esszimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Die vorhandenen mehreren Küchenbereiche unterstreichen die vielseitige Nutzbarkeit der Immobilie – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Im Laufe der Jahre wurden bereits teilweise Modernisierungen durchgeführt. Das Dach inklusive Dämmung wurde im Jahr 2000 erneuert, ebenso wurden überwiegend Kunststofffenster verbaut. Die Badezimmer wurden größtenteils im Jahr 2023 modernisiert. Zudem sind bereits Leerrohre für eine mögliche Fußbodenheizung vorhanden.

Die Beheizung erfolgt aktuell über eine Kombination aus Nachtspeicheröfen sowie ergänzend über Öl- und Holzheizung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Entsprechende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Immobilie auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Gleichzeitig bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit, ein Haus mit viel Substanz und Charakter nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten.

Ein kleiner Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Der kleine Garten lädt dazu ein, eine gemütliche Außenfläche individuell zu gestalten und zu genießen.

Eine Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten im Außenbereich runden dieses Angebot ab.

**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Dettagli dei servizi

- Charmantes Reihenendhaus, Baujahr ca. 1900, mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 6 Zimmer verteilt
- Geeignet für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte
- 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Mehrere Küchenbereiche für flexible Nutzung (z. B. getrennte Einheiten oder Wohnen & Arbeiten)
- Teilweise modernisiert:
- Dach inkl. Dämmung erneuert (2000)
- Überwiegend Kunststofffenster
- Badezimmer größtenteils 2023 modernisiert
- Leerrohre für mögliche Fußbodenheizung vorhanden
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Kleiner Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Nicht ausgebauter Dachboden
- Kleiner Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Garage und weitere Außenstellplätze vorhanden

**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26021014 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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