

Simmelsdorf - Hüttenbach

Viel Platz für die ganze Familie – Modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Número da propriedade: 26021015



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 109 m²

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26021015	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 142 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 25 m ²
Casas de banho	3	Móveis	Cozinha embutida
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	16.04.2036	Procura final de energia	192.50 kWh/m²a
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



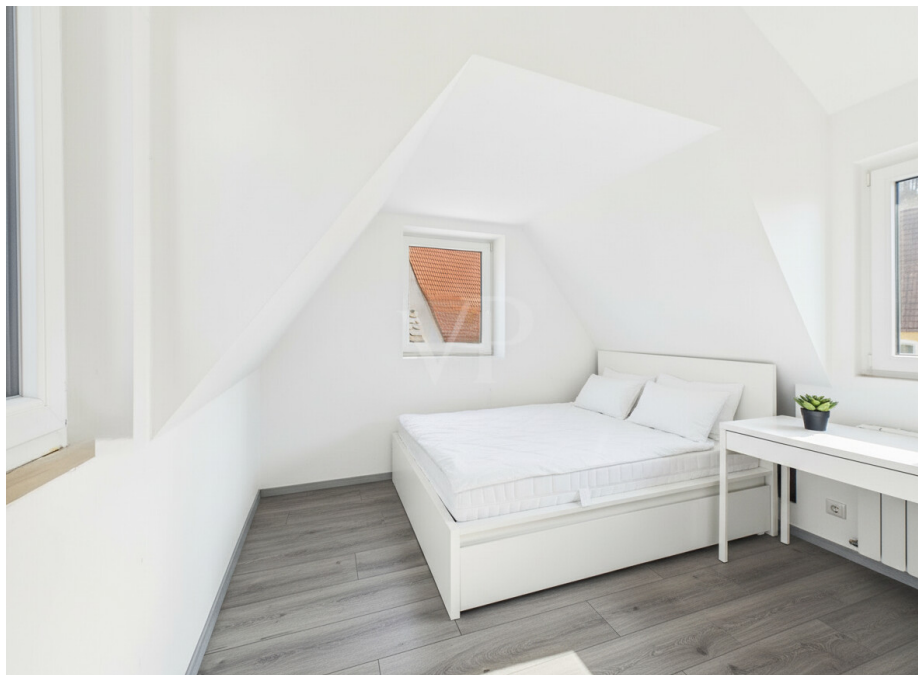
Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



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



Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

O imóvel



 **VON POLL**
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren

The advertisement features a dark blue background on the left with white text and a QR code. On the right, a photograph shows a man and a woman in professional attire embracing outdoors in front of a building with a stone archway and green trees.

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Uma primeira impressão

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 wurde in den Jahren 2021 und 2022 umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem Dach, Dämmung, Fenster, Türen sowie der Innenausbau hochwertig ausgeführt. Zusätzlich befinden sich auf dem Dach Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung. Die Innenwände wurden mit doppelter Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Die Immobilie verfügt über 3 gepflegte Badezimmer. Alle 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 da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Detalhes do equipamento

- **Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973**
- **Ca. 142 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung**

- **Insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer**
- **Heller, offen gestalteter Wohn- und Essbereich**

- **Moderne Einbauküche im zeitgemäßen Wohnkonzept integriert**
- **Hochwertige Bodenfliesen in den Wohnbereichen**
- **Umfassende Modernisierung und Renovierung in den Jahren 2021–2022**
- **Hochwertige Dämmung von Dach und Außenwänden, neue Fenster und Türen**
- **Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach**
- **Innenwände in hochwertiger doppelter Gipskartonbauweise**
- **3 modern ausgestattete Badezimmer mit Duschen**
- **Keller- und Hauswirtschaftsbereich mit praktischen Nutzflächen**

- **Garage mit zusätzlichen Stell- und Lagermöglichkeiten**
- **Holz-Pelletheizung**

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26021015 - 91245 Simmelsdorf - Hüttenbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com