



## 91220 Schnaittach

# Gemütliches Zweifamilienhaus in Schnaittach



**429.000 €**

Kaufpreis

**126 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**629 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	629 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
Hausgeld	274 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.11.2024
gültig bis	28.11.2034
Baujahr (Haus)	1962
Endenergiebedarf	161,60
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1962
- 2 Wohneinheiten mit identischem Grundriss
- ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils 3 Zimmer
- ca. 629 m<sup>2</sup> Grund
- Gaszentralheizung von 2022
- Kunststofffenster von 1994
- Dacheindeckung von 1994



## Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Familien, die ein Mehrgenerationenhaus suchen. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei identische Wohneinheiten, und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 629 m<sup>2</sup>.

Beide Wohnungen im Erd- und Obergeschoss haben den gleichen Grundriss. Das große Wohnzimmer bietet Zugang zum Ostbalkon, während im Erdgeschoss stattdessen eine Terrasse zur Verfügung steht. Vom Wohnzimmer gelangt man in das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet. Angrenzend befindet sich ein Kinderzimmer, das alternativ auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 2020 vermietet und bietet eine zusätzliche Einnahmequelle.

Der Spitzboden wurde 1994 ausgebaut und in diesem Zuge mit einer neuen Dacheindeckung versehen. Zwar sind die Räume aufgrund der niedrigen Deckenhöhe nicht für einen dauerhaften Aufenthalt geeignet, bieten jedoch wertvolle zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise als Stauraum oder Hobbyraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über separate Abstellräume für beide Wohneinheiten. Eine Waschküche mit direktem Treppenaufgang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort. Außerdem befindet sich im Keller der Heizungsraum mit einer Gaszentralheizung, die 2022 neu eingebaut wurde.

Modernisierungsmaßnahmen wie der Austausch der Fenster durch Kunststoffisoliertglasfenster und die Neueindeckung des Dachs wurden 1994 durchgeführt.

Das großzügige Grundstück mit ca. 893 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für einen Garten, Freizeitaktivitäten oder einfach zum Genießen der Natur.

Dieses Zweifamilienhaus vereint Komfort und eine solide Bausubstanz, die das Objekt zu einer attraktiven Immobilie für Eigennutzer und Investoren machen

## Lage

Schnaittach liegt ca. 8 km von Lauf und ca. 25 km nordöstlich von Nürnberg entfernt, im landschaftlich sehr schönen Schnaittachtal, mit der weit über Franken hinaus bekannten Festung am Rothenberg.

Der Markt Schnaittach präsentiert sich heute als eine aufstrebende, liebenswerte Gemeinde mit allen Einrichtungen, wie Grund-, und Mittelschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, usw., welche alle innerhalb weniger Minuten zu erreichen sind. Ein schönes Schwimmbad, Kneipp-Anlage, Tennisplätze und ein Skilift am Rothenberg sind ebenfalls vorhanden sowie Zug,- und Busverbindungen.

In dem ca. 8 km entfernten Lauf finden Sie alle Einrichtungen eines Mittelzentrums wie sämtliche Schulen (auch weiterführende wie Realschule und Gymnasium), Fachärzte, ein großes Krankenhaus usw. Eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg über die Autobahn A9 mit Auffahrt Schnaittach ist gegeben.





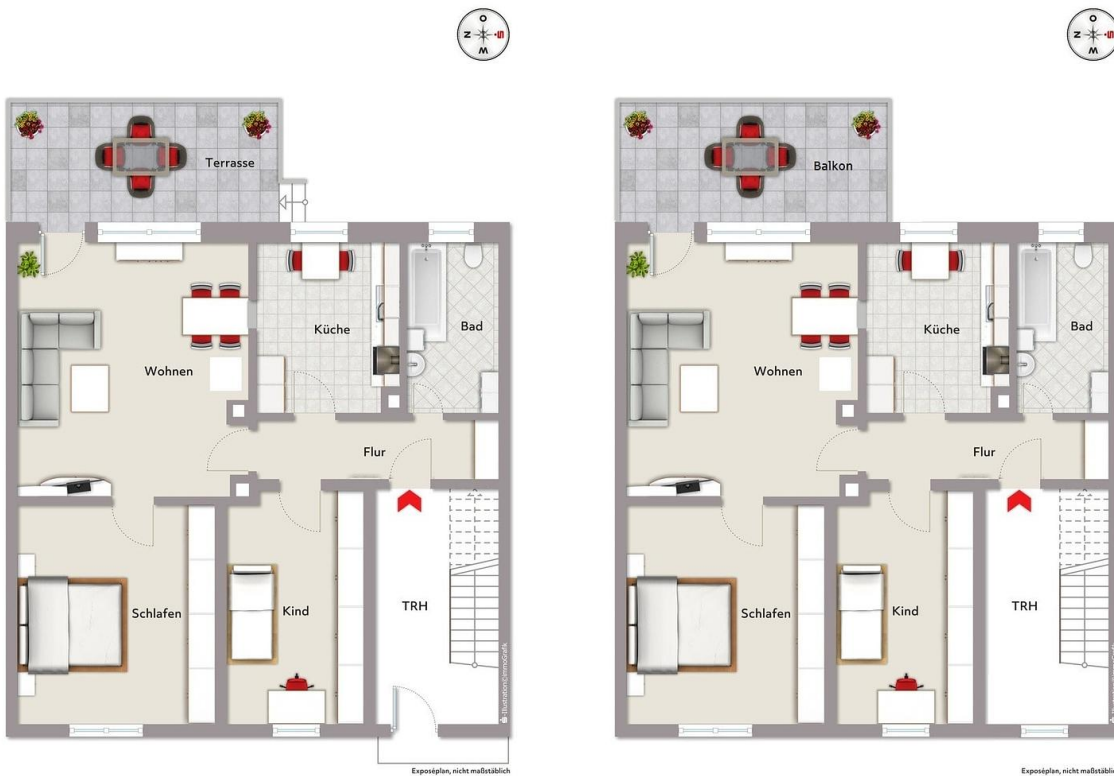












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

