



91220 Schnaittach

Außergewöhnliche, lichtdurchflutete DG-ETW mit Galerie + 2 Balkonen + Garage!



399.800 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1992
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.800 €
Hausgeld	368 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.04.2024
gültig bis	02.04.2034
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	86,06
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Flur, Ankleide, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer Naturschieferboden
- 3-fach verglaste Fenster in Ankleide, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche (2021)
- Einbaudeckenstrahler gesamte Wohnung
- Wände und teilweise Decken in Spachteltechnik
- elektrische Außenrollos an Fenstern und Balkontüren
- Westbalkon begehbar von Küche und Wohnzimmer
- mit eingebautem Gasheizstrahler und elektrischer Rundkorb-Markise mit Wind- und Sonnenwächter (Neubespannung 2012)
- Nordbalkon vom Bad aus begehbar
- Galerie mit Heimkino (Beamer, große Leinwand, Teufel Soundsystem), Teppichboden, Klimagerät
- VeluxCabrio Dachflächenfenster mit elektrischen Innenrollo
- schallisolierte-Sicherheits-Eingangstür
- weiße Innentüren
- Ankleidezimmer mit Einbauschränk
- Schlafzimmer mit Schwebetürenschränk, Klimagerät, Teppichboden
- separates WC mit Fenster, Spiegelschränk
- Tageslichtbad mit Balkonzugang
- Whirlpool-Badewanne Repa Bad mit Unterwasserlautsprecher und Unterwasser-LED-Lichtsystem, Dampfsauna von Repa Bad mit Lautsprecher und LED-Lichtsystem, Abluftanlage
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Dachflächenfenster (elektrische Innenrollo)
- Kellerraum mit Schränk und Elektro- und Internetanschluss
- Garage mit elektrischem Garagentor und Balkonkraftwerk (2023)



Beschreibung

Die außergewöhnliche, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie bietet Wohnen auf höchstem Niveau und einen tollen Fernblick auf die Festung Rothenberg - dem Wahrzeichen von Schnaittach. Die äußerst gepflegte Wohnanlage (Baujahr 1992) verteilt sich auf zwei Häuser mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen. Die Wohnung befindet sich in den beiden oberen Etagen eines 6-Familienhauses.

Die Ausstattung ist hochwertig. So wurde die gesamte Wohnung mit elektrischen Rollos und LED-Beleuchtung, elektrischer Rundkorbmarkise mit Wind und Sonnenwächter ausgestattet.

Im hochwertig ausgestatteten Tageslichtbad befindet sich eine individuell angefertigte Whirlpool-Badewanne mit Unterwasserlautsprecher und Unterwasser-LED-Lichtsystem sowie eine Dampfsauna mit Lautsprecher und LED-Lichtsystem, Tageslichtdeckenstrahler, Abluftanlage und zwei Waschbecken.

Von der Küche und vom ansprechenden Wohnbereich mit teils offenem Luftraum gelangt man auf den Westbalkon, von dem man herrliche Sonnenuntergänge genießen kann. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Die weiteren im Objekt befindlichen Einrichtungsgegenstände können auf Wunsch des Käufers optional übernommen werden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 93 m². Die Balkonflächen von ca. 12 m² sind darin hälftig enthalten.

Zur Wohnung gehören eine Garage und ein Kellerraum mit Fenster, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird.

Lage

Schnaittach bietet das perfekte Wohnumfeld mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Der nahe gelegene Wald lädt zu Wanderungen ein; mit dem Rad lässt sich ebenfalls wunderbar das Pegnitztal erkunden. Im Winter bietet sich der Rothenberg zum Ski- und Schlittenfahren an. Das Anwesen befindet sich im westlichen Ortsteil von Schnaittach mit Blick auf den Rothenberg und in der Nähe des Waldes. Die Einkaufsmöglichkeiten, der Kindergarten und die Schulen sind gut zu erreichen.

Vom Bahnhof Schnaittach aus gelangt man mit der Regionalbahn u.a. direkt nach Lauf, Nürnberg, Fürth, Erlangen. Der Bahnhof liegt ca. 15 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Mit der ebenfalls in wenigen Minuten erreichbaren A 9 besteht zudem ein optimaler Autobahnanschluss, nach Nürnberg und Bayreuth jeweils ca. 30 Minuten.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 368,-- €. Darin enthalten ist ein Rücklagenanteil von rund 27,-- €. Versorgung: Städtische Wasser- und Stromversorgung.































