91220 Schnaittach

Zick-Zack im 3-er Pack! 3 eigenständige und GANZ besondere Wohneinheiten in einem XXL-Anwesen

494.000 €
Kaufpreis

298,45 m²
Wohnfläche

671 m²
Grundstücksfläche

8,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	298,45 m²
Nutzfläche	165,19 m²
Grundstücksfläche	671 m²
Zimmer	8,5
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	494.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.10.2035
Baujahr (Haus)	1935
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	162.37
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F

Zustand

Baujahr	1935
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Eine Doppelhaushälfte? Rein technisch betrachtet vielleicht. Wer diese besondere Immobilie jedoch näher kennenlernt, merkt schnell: Mit einer klassischen Doppelhaushälfte hat dieses Haus nur wenig gemeinsam. Viel treffender ist die Bezeichnung 3-Parteienhaus – mit drei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten, die bereits nach WEG aufgeteilt sind.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr 1935 und wurde durch Anbauten in den Jahren 1968 und 1992 deutlich erweitert. Heute stehen auf einem rund 671 m² großen Grundstück insgesamt ca. 298 m² Wohnfläche zur Verfügung – verteilt auf drei eigenständige Wohnungen. Und auch hier zeigt sich wieder: gewöhnlich ist dieses Haus nicht.
Denn die drei Einheiten liegen nicht einfach klassisch übereinander auf drei Etagen. Dieses Haus hat einen ganz eigenen, spannenden Grundriss. Die Wohnungen erstrecken sich teilweise über unterschiedliche Ebenen und vermitteln dadurch beinahe das Gefühl von kleinen Häusern innerhalb eines großen Hauses. Jede Einheit besitzt ihren eigenen Charakter und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl.

- Wohnung 1: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Außen-Stellplatz auf dem Grundstück, ca. 99,38 m² verteilt auf zwei Ebenen (EG+UG), mit eigener Terrasse

- Wohnung 2: 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Außen-Stellplatz auf dem Grundstück, ca. 87,93 m² (ohne Anrechnung der Dachterrasse); verteilt auf zwei Ebenen (EG+OG), Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse

- Wohnung 3: 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und 1 Garagenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus, ca. 86,82 m² im 1.Obergeschoss (ohne Anrechnung der Dachterrasse), mit Balkon und Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich eine gemeinschaftliche Waschküche, eine Werkstatt, der Heizungsraum sowie jeweils ein separater Kellerraum für jede Wohnung. Auch eine Garage ist direkt in das Gebäude integriert.
Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1992. Die vorhandenen Dachflächen stammen aus den Jahren 1968 beziehungsweise 1992; im Zuge der Arbeiten 1992 wurde zudem eine Dachdämmung eingebracht. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Holzisolierglasfenster aus dem Jahr 1992.
Auch außerhalb des Hauses steht viel Platz zur Verfügung. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten bietet großzügige Grünflächen und wird durch einen Schuppen sowie ein geräumiges Gartenhaus ergänzt.
Eine Immobilie für alle, denen eine klassische Doppelhaushälfte zu wenig und ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus zu beliebig ist. Ob Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanlage oder die Kombination aus selbst bewohnen und vermieten – dieses Haus bietet drei eigenständige Wohnungen und ein Wohnkonzept, das man in dieser Form nur selten findet.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im Markt Schnaittach mit sehr guter Infrastruktur für den Alltag: Im Ort sind mehrere Supermärkte und Discounter sowie ein Drogeriemarkt und weitere Nahversorger vorhanden. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungsangeboten: In Schnaittach gibt es eine Grundschule sowie eine Mittelschule, zusätzlich stehen mehrere Kindertagesstätten/Krippen zur Verfügung. Die Bahnanbindung ist durch den Bahnhof Schnaittach mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Nürnberg und Lauf komfortabel gewährleistet. Mit dem Auto ist die A9 über die nahegelegene Anschlussstelle Schnaittach schnell erreichbar, sodass eine gute Verbindung in den Großraum Nürnberg besteht.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!