



91220 Schnaittach

Villa ...

Individualität und Vielfalt ...



1.400.000 €

Kaufpreis

300 m²

Wohnfläche

2238 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	300 m ²
Nutzfläche	190 m ²
Grundstücksfläche	2.238 m ²
Zimmer	12
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1975
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.400.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Solar ✓

Pellet ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Eine der schönsten Immobilien der Region ...
repräsentativ, großzügig und voller Möglichkeiten.

Bei diesem außergewöhnlichen Anwesen handelt es sich um eine herrschaftliche Villa in ruhiger Süd-West-Lage.

Das parkähnlich angelegte, sightgeschützte Grundstück bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und schafft ein einzigartiges Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Großzügigkeit, Wohnqualität und Individualität im Mittelpunkt stehen.

Die repräsentative Architektur, die durchdachte Raumaufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem echten Unikat.

Ob als exklusives Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, wohnen und arbeiten unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Anwesen eröffnet zahlreiche Perspektiven.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, weist jedoch einen altersbedingten Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Gerade hierin liegt die besondere Chance, dieses außergewöhnliche Anwesen nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den bestehenden Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

eine Villa in ruhiger Süd- West- Lage
sichtgeschützt
parkähnliches Grundstück

herrschaftlich
mit angenehmem Ambiente
und großzügiger Raumgestaltung
mit viel Platz für Individualität
kurzum Luxus ...

Dieses Anwesen kann man nicht so richtig beschreiben.
Man muss es gesehen haben ...

Highlights auf einem Blick ...

herrschaftliche Villa in ruhiger Süd-West-Lage

sichtgeschütztes
parkähnliches Grundstück

angenehmes Wohnambiente mit großzügiger Raumgestaltung

Viel Platz für Individualität und unterschiedlichste Nutzungskonzepte

insgesamt 12 Zimmer

3 Küchen



2,5 Bäder

2 Balkone

2 Terrassen

zwei separate, barrierefreie Eingänge im Erdgeschoss

voll unterkellert

Drei eigenständige Einheiten:

Hauptwohnung ca. 127,5 m²

Einliegerwohnung ca. 60,2 m²

Souterrain mit separatem Eingang ca. 116,2 m² – ideal als Büro, Praxis, Gästebereich oder weitere Wohneinheit

Großzügiger Dachboden mit attraktivem Ausbaupotenzial

Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung

Moderne Pelletheizung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage

Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren, jeweils mit elektrischem Antrieb, sowie Kraftstromanschluss.

Ein Anwesen dieser Qualität, Größe und Vielseitigkeit ist eine absolute Seltenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der außergewöhnlichen Atmosphäre und den nahezu unbegrenzten Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Lage

absolut top -
ca. 30 Autominuten nordöstlich von Nürnberg
im Landkreis Nürnberger Land -
am nördlichen Ortsrand von Schnaittach
in gediegener Wohngegend
in schöner Hanglage
in einer ruhigen Seitenstraße

mit guter Infrastruktur und Nahversorgung -
Discounter, Apotheke, Post und Bank sind schnell erreichbar

Kindergarten und Grundschule am Ort -
weiterführende Schulen in Eckental und Lauf (Schulbus)

Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe mit Transfer zum Bahnhof -
zur Autobahn sind es ca. 6 km -



Sonstige Angaben

Endenergiebedarf: 138,17 kWh, Solar, Pellets, E



























