



## 91220 Schnaittach

Perfekt für Anleger: DHH mit drei Wohnungen



**570.000 €**

Kaufpreis

**298,45 m<sup>2</sup>** **671 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	298,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	165,19 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	463,64 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	671 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
vermietbare Fläche	298
Wohneinheiten	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	570.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	02.10.2025
gültig bis	01.10.2035
Baujahr (Haus)	1935
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	162,40
Primär-Energieträger	Öl

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	09.12.2025



## Zustand

Baujahr	1935
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung	✓ Öl
unterkellert	Dachform
unterkellert	ja Satteldach ✓
Bauweise	
Massivbauweise	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten
- nach WEG aufgeteilt
- Ursprungsbaujahr 1935
- Anbau 1968 und 1992
- Grundstücksfläche ca. 671 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 298 m<sup>2</sup>
- Dach von 1968 und 1992
- Dachdämmung von 1992
- Öl-Zentralheizung von 1992 mit 6.000 Litern Fassungsvermögen
- Heizungsleitungen von 1992
- Holzisolierglasfenster von 1992
- Badezimmer WE 1 und WE 2 von 1992, WE 3 aus den 1980er Jahren
- Strom und Wasser getrennt
- voll unterkellert
- Garage im Haus
- 2 Stellplätze



## Beschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit drei vollständig abgeschlossenen Wohneinheiten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Mehrgenerationen-wohnen, Kapitalanleger oder eine Kombination aus Eigenbedarf und Vermietung.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1935 errichtet und in den Jahren 1968 sowie 1992 erweitert. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 298 m<sup>2</sup> und einem ca. 671 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen drei Wohneinheiten zur Verfügung. Das nach WEG aufgeteilte Gebäude verfügt über getrennte Strom- und Wasserzähler, ist voll unterkellert und bietet zusätzlich eine im Untergeschoss integrierte Garage mit direktem Zugang ins Haus.

Das gesamte Objekt steht leer und kann daher sofort bezogen oder nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Die erste Wohneinheit umfasst ca. 88 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Tageslichtbad aus dem Jahr 1992 mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC, eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Von der Diele aus gelangt man ins Untergeschoss, wo ein Schlafzimmer (Hobbyraum) sowie ein separates WC zur Verfügung stehen. Der Zugang ins Dachgeschoss erfolgt über die Küche. Im Dachgeschoss befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südostterrasse.

Die zweite Wohneinheit bietet ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. 7 m<sup>2</sup> anteilig für die Dachterrasse) und erstreckt sich über zwei Etagen. Das Erdgeschoss verfügt über ein modernes Tageslichtbad aus dem Jahr 1992 mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet. Ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und Schwedenofen bietet Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem Garten. Die Küche ist mit einem zusätzlichen Essplatz ausgestattet. Ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC runden diese Etage ab. Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Untergeschoss, wo sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann, befindet.

Die dritte Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier erwartet die Bewohner ein großes und helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Die Küche bietet ebenfalls einen Essplatz und direkten Zugang zur Südost-Terrasse. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Familienbett und umfangreiche Stauraumlösungen. Das Tageslichtbad aus den 1980er Jahren ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlich besteht Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der weiteren Stauraum bietet, jedoch nicht für einen dauerhaften Aufenthalt geeignet ist.

Das Haus ist voll unterkellert und stellt weitere vielseitige Nutzflächen zur Verfügung, darunter eine Waschküche, eine Werkstatt, ein Heizungsraum sowie mehrere Lagerbereiche. Die im Untergeschoss integrierte Garage bietet direkten Zugang zum Wohnhaus.

Dachflächen aus den Jahren 1968 und 1992 sowie eine 1992 eingebrachte Dämmung ergänzen die Bausubstanz. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992 mit einem Fassungsvermögen von 6.000 Litern; auch die Heizungsleitungen stammen aus diesem Jahr. Die Holzisolierglasfenster im gesamten Haus wurden 1992 erneuert, ebenso die Bäder der Wohneinheiten 1 und 2.

### Fazit:

Diese besondere Doppelhaushälfte vereint Charme, Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Durch die drei autarken Wohneinheiten, die großzügigen Außenbereiche, die solide Bausubstanz und den aktuellen Leerstand bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für individuelle



Wohnkonzepte oder eine wertbeständige Kapitalanlage.

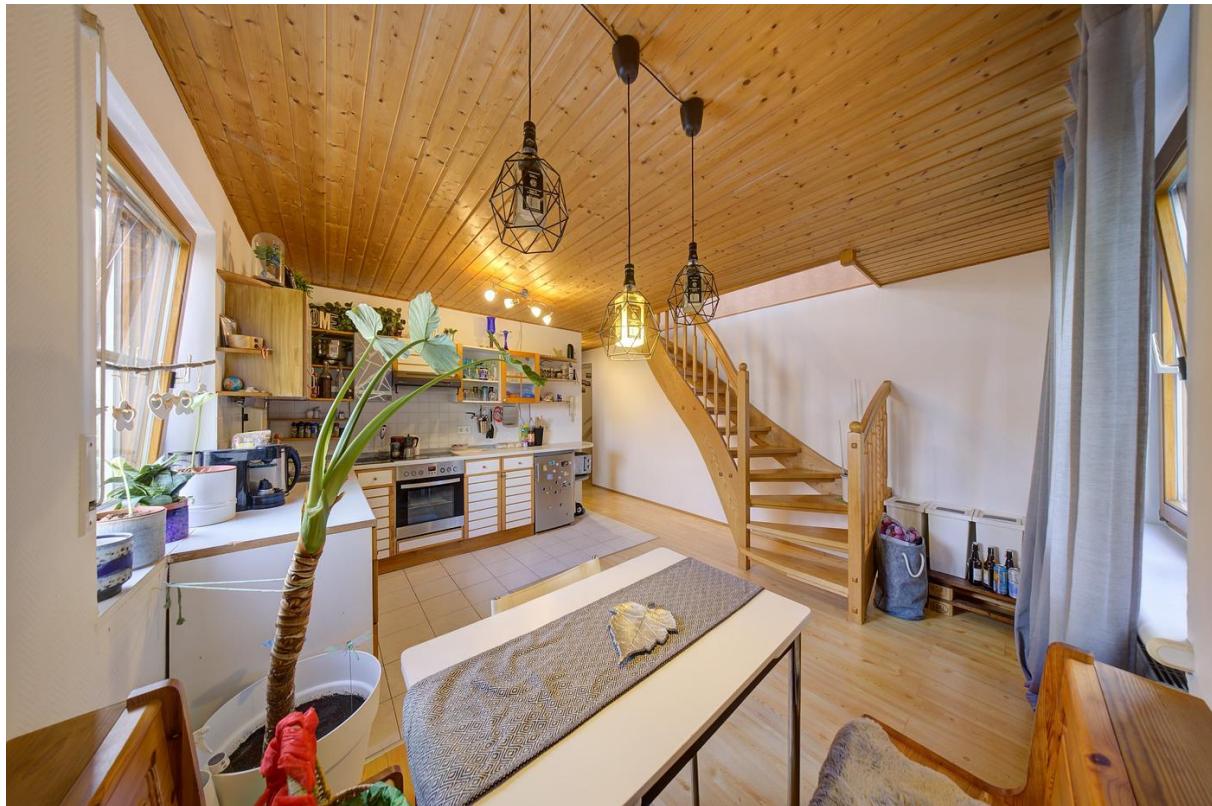
## Lage

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.







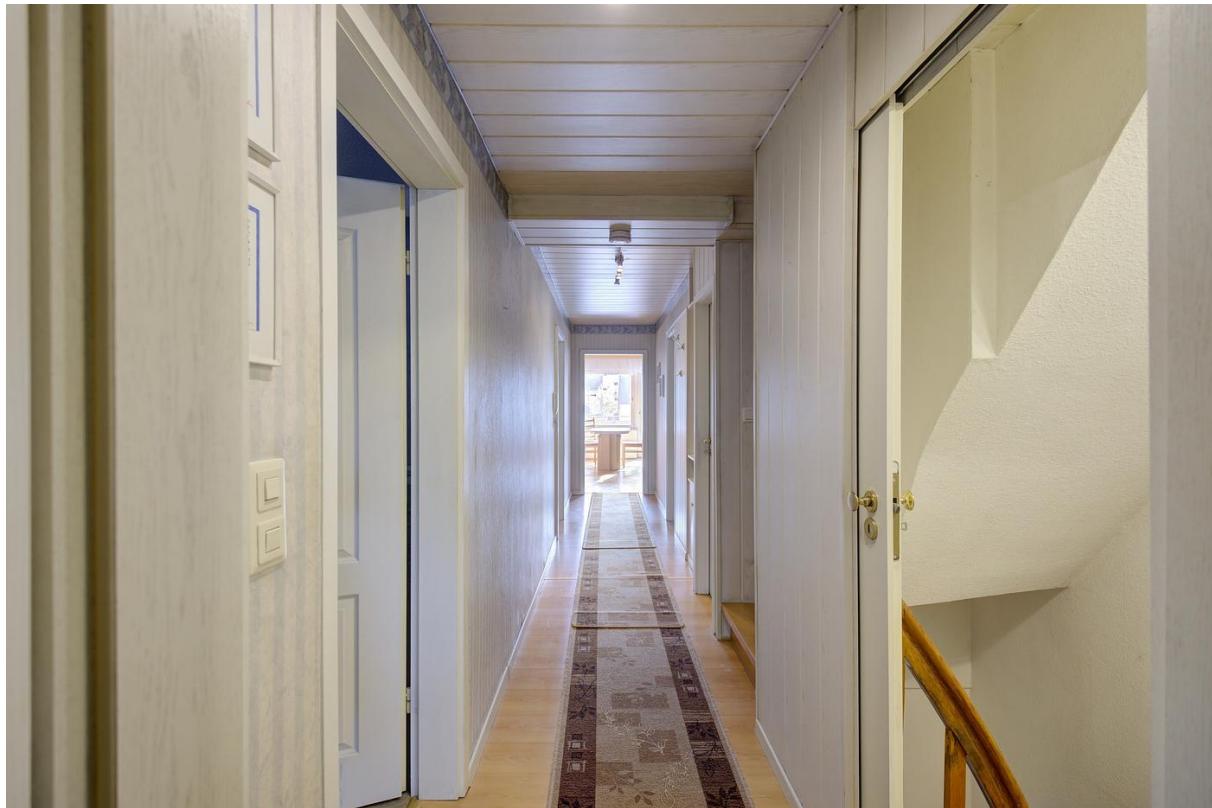


















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.



 Sparkasse  
Nürnberg