



91220 Schnaittach

Platz für Träume – Familienidylle mit Garten



749.000 €

Kaufpreis

185 m²

Wohnfläche

287 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**Sparkasse
Nürnberg**

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.folder.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m ²
Grundstücksfläche	287 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	25.07.2025
gültig bis	24.07.2035
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	65,70
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

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



Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Reihenmittelhaus
- ca. 185 m² Wohnfläche
- ca. 287 m² Grundstücksfläche
- durchdachter Grundriss
- helle Räume
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Glasfaseranschluss
- Einbauküche im EG und Souterrain im Kaufpreis inbegriffen
- Schwedenofen (5kW) im Wohnzimmer
- modernes Tageslichtbad mit Wanne und begehbarer Dusche
- eigenständige Wohnung im Souterrain mit Küche und Badezimmer
- überdachter Westbalkon
- Westterrasse (ca. 30 m²) mit gepflegtem Garten (ca. 110 m²)
- Blockheizkraftwerk
- zwei Stellplätze mit Vorrichtung für Carport
- Mülltonnenbox und Fahrradgarage der Marke Biohort



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2015 in KfW-70-Standard. Erbaut wurde die Immobilie mit wärmedämmenden Porotonziegel (36,5 cm). Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m², verteilt auf drei Ebenen bietet diese Immobilie viel Platz für Ihre Familie. Die zum Haus zugeordnete Grundstücksfläche beträgt ca. 287 m².

Das Haus wird über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk beheizt und zum Teil mit Strom versorgt, wodurch eine Teilungsklärung für die gesamte Häuserreihe besteht.

Darüber hinaus verfügt das gesamte Haus über eine komfortable Fußbodenheizung sowie über hochwertige 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, die nicht nur für hervorragende Wärmedämmung, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Glasfaseranschluss, der eine zuverlässige und schnelle Internetverbindung für Homeoffice, Streaming und vernetztes Wohnen garantiert.

Die Immobilie vereint durchdachte Architektur, modernen Wohnkomfort und eine flexible Nutzung, ideal für Familien oder auch Mehrgenerationen.

ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Direkt anschließend liegt das helle Wohnzimmer, das mit einem Schwedenofen ausgestattet ist und Gemütlichkeit sowie eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Durch den halbhoch gemauerten Raumteiler entstehen eine Sofaecke und ein Sitzbereich vor dem Kamin, was für eine behagliche Raumaufteilung sorgt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den westlich ausgerichteten Balkon, der vollständig überdacht ist und über einen textilen Sonnenschutz verfügt – ideal für entspannte Abendstunden. Zudem gibt es bereits ein Fundament für eine Wendeltreppe in den Garten.

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich zusätzlich ein großzügiges Gäste-WC.

In das Obergeschoss führt eine offene Treppe in Sichtbetonoptik, die dem Haus als zentraler Blickfang einen modernen, architektonischen Akzent verleiht.

OBERGESCHOSS:

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit einer angrenzenden, separaten Ankleide.

Das stilvoll und modern gestaltete Tageslichtbad bietet eine Badewanne, eine begehbarer Dusche sowie ein WC und einen Waschtisch.

Dusche und WC sind durch Sichtschutzwände elegant voneinander getrennt und sorgen so für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

SOUTERRAIN:

Das Souterrain verfügt über eine eigenständige Wohneinheit mit kombiniertem Wohn-, Schlaf- und Essbereich, einer separaten Küche sowie einem eigenen Badezimmer mit Dusche. Diese Etage bietet sich ideal für ältere Kinder, Gäste, ein Au-pair oder als Büro- und Arbeitsbereich an.

Von hier aus hat man Zugang zur teilweise überdachten Westterrasse sowie zum gepflegten Garten, in dem sich zusätzlich ein Gartenhäuschen befindet. Vom Garten aus führt ein hauseigener Weg direkt zu einem öffentlichen Spielplatz – ein besonderes Plus für Familien mit Kindern.



Neben der Einliegerwohnung gibt es im Untergeschoss außerdem eine Speisekammer, einen Kellerraum und einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor dem Haus, für die bereits Vorrichtungen zur Errichtung eines Carports bestehen.

Zudem befindet sich vor dem Haus eine hochwertige Fahrradgarage der Marke Biohort mit Platz für zwei Elektrofahrräder sowie eine diskrete 3-fach Mülltonnenbox.

Fazit:

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als modernes, gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Es bietet ideale Bedingungen für Familien, die großzügiges Wohnen mit flexibler Raumgestaltung und einer angenehmen Wohnlage kombinieren möchten.

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 Fuß 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.





























Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

