



91245 Simmelsdorf

WOW!!! Sonnige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon, EBK, Carport und Kfz-Stellplatz in Simmelsdorf-OT



Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



880 €

Kaltmiete

80 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Mirko Müller

Tel.: +49 9123 980830

[m.mueller@schweidler-](mailto:m.mueller@schweidler-immobilien.de)

[immobilien.de](mailto:m.mueller@schweidler-immobilien.de)

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m ²
Zimmer	3
vermietbare Fläche	80

Preise & Kosten

Kaltmiete	880 €
Warmmiete	1.100 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Aussen-Courtage	Aussen-
Kaution	2.730 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.09.2023
gültig bis	18.09.2033
Baujahr (Haus)	2021
Primär-Energieträger	Strom
Stromwert	18
Wärmewert	18
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.10.2026

Zustand

Baujahr 2021
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---



Beschreibung

Diese besonders schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines erst im Jahr 2021 errichteten Zweifamilienhauses und überzeugt durch ihre neuwertige, top moderne Ausstattung sowie das durchdachte Raumprogramm über ca. 80 m² Wohnfläche.

Über den gemeinschaftlich genutzten Hauszugang gelangen Sie in die Wohnung, die sich über die gesamte Dachebene erstreckt. Bereits der großzügige Eingangs- und Garderobenbereich vermittelt ein tolles Wohngefühl und führt direkt in den offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Die stilvolle Einbauküche wurde erst vor wenigen Jahren eingebaut und ist bereits im Mietangebot enthalten. Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon, der mit einem herrlichen, unverbaubaren Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das moderne Tageslichtbad bietet mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne höchsten Wohnkomfort und lässt keine Wünsche offen. Praktische Abstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden: Neben einem Abstellraum innerhalb der Wohnung steht zusätzlich ein Dachboden als weiterer Stauraum zur Verfügung, der über eine Einschubtreppe direkt von der Wohnung aus zu begehen ist. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großzügigen Kellerraum mit Tageslicht. Zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Zur Wohnung gehören ein großzügiges Carport sowie ein weiterer Kfz-Stellplatz für insgesamt EUR 80,-- pro Monat.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen gemeinsamen Besichtigungstermin in dieser ab dem 01.10.2026 bezugsfreien Immobilie, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige eignet, die modernes Wohnen in herrlicher Wohnlage schätzen.

Lage

Das hier angebotene Immobilie befindet sich in Simmelsdorf (Ortsteil Unterwindsberg), einer kleinen romantisch gelegenen Gemeinde, etwa 30 km nordöstlich von Nürnberg, inmitten des idyllischen Schnaittachtals. Die Gemeinde bietet neben ihren tollen Burgen, Schlössern und Wanderwegen in der Umgebung auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie einen Metzger mit kleinem Lebensmittelgeschäft, zwei Kindergärten, eine Grundschule und einen Bahnhof. Alle weitführenden Einrichtungen (Ärzte, Apotheken, Schulen, Einkaufsmärkte) finden Sie im nahe gelegenen Markt Schnaittach. Die BAB-Anbindung zur A9 erreichen Sie in nur 3 km Entfernung, die Bundesstraßen B14 in 8 km und B2 in 5 km. Weitere Infos finden Sie auch unter www.simmelsdorf.de.

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.















