

Zweifamilienhaus in Simmelsdorf

**2 4 0 qm Wohnfläche im SOFORT freien
2 bis 3 Familienhaus mit Doppelgarage**



Objekt-Nr. 1029

Zweifamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

91245 Simmelsdorf

Bayern

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	271,00 m²	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	240,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

240 m² Gesamtwohnfläche verteilt auf 3 Wohneinheiten + wettergeschützte Loggia im OG + Doppelgarage mit davorliegenden KfZ Freiplätzen + letzte grundlegend Renovierung aus 1989 + 4 Bäder + Laminat + 2 Heizkaminöfen + Ölzentralheizung aus 2008 + SOFORT **f r e i**;

Dieses großzügige Zwei- bis Dreifamilienhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von 240 m², verteilt auf drei Wohneinheiten.

Es befindet sich in einer gesuchten Wohnlage und überzeugt durch seine Vielseitigkeit und energetische Modernisierung aus dem Jahr 1989.

Die drei Wohneinheiten eignen sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Die Doppelgarage mit davorliegenden KfZ-Freiplätzen bieten ausreichend Parkmöglichkeiten.

Eine wettergeschützte Loggia im 1. Obergeschoss ist für gemütliche Stunden im Freien da.

Das Objekt verfügt über vier Bäder und zwei Heizkaminöfen sorgen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Zwei Einbauküchen sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Eine Einliegerwohnung im Souterrain bietet zusätzlichen Wohnraum oder Vermietungsmöglichkeit.

Das Zwei- bis Dreifamilienhaus befindet sich in einer gesuchten Wohnlage.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen.

Für Besichtigungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie Herrn Karl-Heinz Erhard unter 0171 **555 88 88**, um einen Termin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objekts zu überzeugen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses sofort freie Zwei- bis Dreifamilienhaus in gesuchter Wohnlage zu besichtigen und sich Ihren Wohnraum zu erfüllen.

Die ImmoUnion24 GmbH **Ihr kompetenter Partner für Immobilien in ihrer Region.**

BESICHTIGUNGEN:

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

Ausstattung

- grundlegende Renovierung aus 1989

- Zweifamilienhaus

- zusätzliche Einliegerwohnung im Souterrain
- Doppelgarage mit davorliegenden KfZ Plätzen
- 4 Bäder
- Laminat
- 2 Heizkaminöfen
- wettergeschützte Loggia im Obergeschoss
- Ölzentralheizung von Viessmann aus 2009
- energiesparende Kunststoff Fenster mit Rollos
- 2 Einbauküchen im Kaufpreis enthalten
- 3 Kaminzüge
- 2 Heizkaminöfen
- Dacheindeckung mit Dämmung aus 1990
- S O F O R T  f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.....

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 4,76 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB's der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Die Gemeinde Simmelsdorf besteht aus 26 Dörfern und Weilern.

Interessant ist dabei, dass Simmelsdorf im Vergleich mit anderen gleichgroßen Gemeinden bayernweit die größte Anzahl an Bau- und Bodendenkmälern sowie Kulturgütern aufzuweisen hat.

Nicht weniger als sechs Herrensitze und Schlösser, drei Burgen und Burgruinen, ein salischer Burgstall, zwei Kirchen und mehr als sieben alte Mühlen zählen zum Denkmälerbestand der Gemeinde.

Dabei sind Simmelsdorf, Hüttenbach und Diepoltsdorf die kulturgeschichtlich interessantesten und wichtigsten Gemeindeteile.

Das Haus liegt in einem Ortsteil, dieses verfügt über Grundschule, Kindergarten, Zahnarzt, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bahnanbindung zwischen Simmelsdorf-Schnaittach-Neunkirchen-Lauf und den Großraum Nürnberg mit stündlichen Turnus liegt etwa 2 km vom Haus entfernt.

Die Autobahnanbindung Schnaittach ist etwa 5 km entfernt.

Courtage

4,76% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



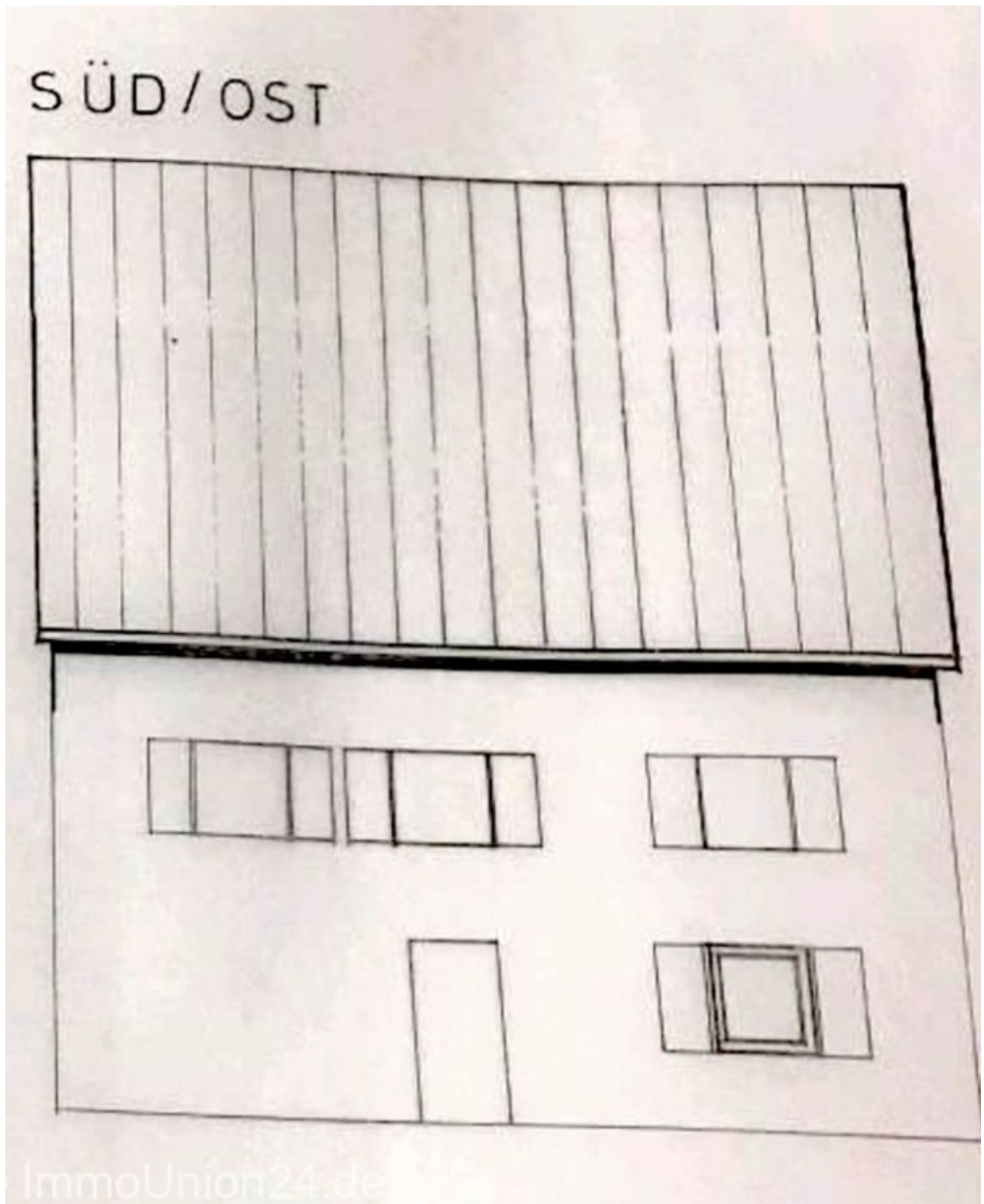
Exposé - Galerie



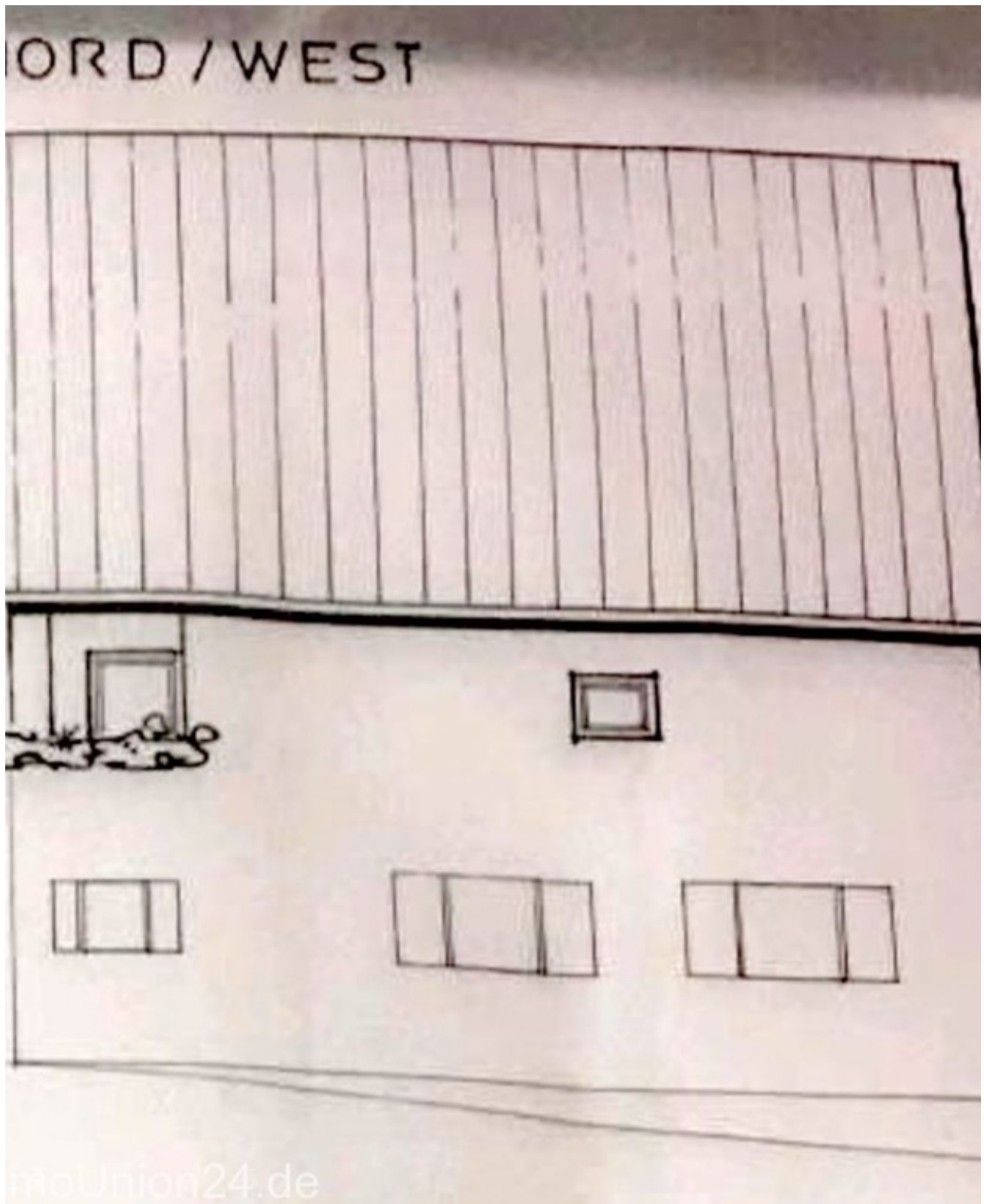
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

