

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schnaittach

2 x ETW in einem neuwertigem 2-FH, Schnaittach
Erstbezug 11/23 Preis je Wohnung



Objekt-Nr. OM-407421

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **419.000 €**

Simonsohofer Str. 18a
91220 Schnaittach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	2
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung! Fast neu-Gewährleistungabtretung bis 10/28

419.000,00 € keine Makler/Provision ! Mit echtem DHH-Feeling = nur 2 Eigentümer, entweder oben oder unten im 2 FH!! Also immer nur 1 direkter Hausnachbar.

Wo gibt es schon so etwas bei ETW?

Viel Nutz-/Gemeinschaftsfläche, aber trotzdem genügend eigene Privatatmosphäre.

Warum kaufen Sie sich in einem ETW-Block ein, vielleicht noch mitten in der Großstadt, mit Gemeinschaftseigentum, von dem Sie aber wenig haben, viel Nebenkosten monatl. zahlen-aber dafür mind. 2 oder sogar 3-5 direkte Nachbarn haben?

Hier Sofortverkauf, zügiger Aus-/Einzug

In unserem neuwertigen 2-Familienhaus verkaufen wir beide ETW (auch einzeln)! KFW 55 Standard, Lüftungsanlage und PV 12,18kWp-Fertigstellung/Erstbezug (vom Eigentümer) 11/2023, Restgewährleistung (Abnahme 19.10.2023 -5Jahre) Abtretung, mit Doppelwärmepumpe (Luft/Wasser), Lüftungsanlage, Fußbodenheizung, PV-Anlage mit Speicher, 1xWallbox, Fliegengitter, 2x elektr. Rollos (KÜ/WZ), WZ-EG - 2-teilige große Flügelterrassentür, neue hochwertige Marken-Einbauküche incl. , SAT-Anlage für 6 Fernseher, Glasfaser, 2x Wohnung(abgeschlossen auf je Ebene), Dachspitzboden (bei Wohnung 2 incl.) dort noch isolier-/ausbaubar mit ca.27qm, 3 durchgängige Fertig-Betongaragen a 6x3 mtr. mit 1 Fenster , 2 incl. (eine zusätzlich als Abstellraum/Gartenhaus= Gemeinschaftseigentum) und 2 extra Außenstellplätzen(Wohnung2 incl.), schön angelegter pflegeleichter eingezäunter Garten, Grillecke mit Steingrillkamin, 2x große Terrasse, eine davon mit 6x3mtr. großer Pergola/Lamellenstoffdach, 3-fach Metallmüllbox = alles Gemeinschaftseigentum incl.

Ohne Keller! Privat-Anliegerstrassenanteil (nur 5 Grundstücke) ohne Durchfahrt(Sackgasse)

z.Zt. noch vom Eigentümer bewohnt, Auszug ca. März 2026 . Besichtigung nach vorheriger tel. Absprache. Zügiger Aus-/Einzug, bei Einzelverkauf teilweise schon früher

Ausstattung

Wohnung 1 EG: Gäste-WC, Einbauküche nwtg. incl., Wohn-/Esszimmer, Büro, Schlafzimmer,

Duschbad, HWR (Gemeinschaft), 2 Garagen(1x Wallbox) incl.

Wohnung 2 DG: Abstellraum/Gäste WC bereits vorbereitet(z. Zt. Abstellraum/Anschlüsse alles gesetzt, Wohn/Ess/Kochen, Büro, kl. Raum z. Zt. Abstellraum oder kl. Kinderzimmer, Bad/WC und Schlafzimmer zusätzlich Spitzboden(ca. 27qm) zum Ausbau, 2 Abstellautoplätze am Haus incl.

DG L-Küche im Wohnzimmer schon vorgeplant/vorbereitet

Gemeinschaftseigentum:

Haus und Grund, Außensteingrillkamin, große gepflasterte Terrassen (1 mit Lamellenstoffpergola6x3 mtr.)mit Wasser-/Stromanschüssen, angelegter Garten/Zaun/Pflaster/Gartenhaus/-garage

Und das schöne nebenbei, Sie sparen sich je Wohnung ca. 15.000€ Maklerprovision !!

Kein Notverkauf, aber Objekt/Ortswechsel, Maklerfrei, sind auch unerwünscht!

Wohnung 1 EG 97,23qm W/Nfl, 4 Zimmer, großes Duschbad

oder

Wohnung 2 DG 80,53qm W/Nfl 3,5 Zimmer, Bad/Wanne/WC mit nutz- und ausbaubaren Dachboden Nfl hier dann+ca. 27 qm,

Hausbau KfW 55 Doppelwärmepumpe Vaillant mit PV/Speicher/Lüftungsanlage

Nachträglicher Balkonanbau (DG -Wohnung für ca. 25.000 € mit Gartenzugang/Außentreppe)
Baugenhemigung erforderlich, möglich

Kaufen-vermieten, selbst nutzen, als Fewo vermieten, alles möglich-ideale Kapitalanlage/
Vermietmöglichkeiten Rendite ca. 3,0%) Spekulation oder natürlich die großzügige
Eigennutzung! Was Sie auch immer möchten!

Abgeschlossenheitsbescheinigung, Notar, LRA/Gemeinde zur Umwidmung der beiden
Wohnungen in Eigentumswohnungen für Einzelverkauf mit Gemeinschaftsanteil
(Aufteilungserklärung) eingeleitet.

So haben beide Parteien dann gleiche Anteile (50%, Eigentum/Nutzung)

Gemeinschaftsanteil zur nutzvollen Einigung:

Gemeinschaftsgarten (angelegt), Strassenanteil, PV-Anlage, SAT-Anlage (6x
Fernsehanschlüsse), Doppelwärmepumpe, Lüftungsanlage usw.

Vergleichen Sie-wo gibt es schon so etwas?

Sobald 1 ETW verkauft ist, wird dieses Expose berichtigt auf die noch vorhandene ETW.

Ansonsten gelten beide noch als unverkauft! Somit genießen Sie noch die Auswahl.

Selbstverständlich ist nach wie vor, auch das gesamte 2 FH verkäuflich!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bezug nach Vereinbarung!

Derzeit noch Eigentümerteilselbstnutzung bis Auszug.

Zügiger Notartermin, mit zuvor schriftl. Finanzierungs- und/oder Eigenkapitalnachweis
(seriöses Kreditinstitut) gültig bis Zahlung/Auflassungsvormerkung/Kaufpreisfälligkeit.

Wie üblich, nur Komplettzahlung, sofort nach Auflassungsvormerkung im Grundbuch!

Bitte nur solvente Käuferanfragen mit ernsthaften Interesse-keine Makler !!!

Schnelle Abwicklung wünschenswert-damit verbunden auch unsere zügige Objekträumung!

Übliche Kaufnebenkosten Käufer ca. 5% zzgl. (=Grunderwerbsteuer, Notar, amtl.
Eintragungskosten/Gebühren) durch im Verkaufspreis und Notarvertrag mitverkauftes
Zubehör, nochmals legal Teilgrunderwerbsteuerersparnis)

Anzeigende 7.4.2026

Lage

Unsere Objekte befinden sich in angenehmer, ruhiger aber doch zentraler Wohnlage, Nahe
Ortskern Schnaittach, Simonshofer Str., Bürgerweiher, Teilblick zum Rothenberg. Die
Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ETWs viel Grün/Wald und guter
Erreichbarkeit.

Schnaittach (8587 Einwohner) und Umgebung bieten eine hervorragende Infrastruktur z. B.
Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken, Autohäuser, Bücherei, Fitness-Studio, Freibad,
Frisöre, Gärtnereien, Getränkemarkte usw, Hotels, Fewos, Optiker, Akkustiker, Sportgeschäft,
Reitstall, Reisebüro, Tankstellen, Fußball, Tennis, Kneippanlage, Brauereien, viele Vereine,
Mountainbike-und Skipark/Osternohe, Segelflugplatz/ Lillinghof, Campingplatz/Laipersdorf,
BAB Autohof incl. 2x Fastfood, Recyclinghof-Neunkirchen, Banken, Friedhof, Pfeil/
Bogensützen-Kleinbellhofen, viele Einkaufsmöglichkeiten (z. B. KIK, NKD, Norma, Edeka,
Lidl, Netto, Rossmann, zusätzlich Geschäfte am und um den Marktplatz, auch im

Gewerbegebiet Auhof z. B. Schreibwaren/Lotterie/Postagentur), Imbiß, Metzger, Gastronomie, Cafes, Eisdiele, Altenheim, Pflegedienst, Museum, Alte Festung Rothenberg, Badsaal mit div. Veranstaltungen, BAB A9 Anschluß in der Nähe(ohne Lärmpegel), Bahnhof Zug Richtung Nbg./ Lauf/Hersbruck (je ca. 30/10/10KM) stündlich,

Idyllische bergige Umgebung am Fuße des Rothenberges und Glatzensteinnähe, viel Wald, Pegnitztal, Rad-/ Wanderwege, Bürgerweiher, Naherholungsgebiete "Fränkische und Hersbucker Schweiz"

im Winter mehrere kleine Skilifte, Loipen, Rodeln im Ortsbereich/Gegend.

Also fast alles möglich im Ort und der näheren Umgebung!

Hier gibt es aber trotzdem ländliche Ruhe, geprägt mit Kleinstädtischem Komfort und bester Infrastruktur

Ideal für Familien, Berufspendler, Ruhesuchende oder Unternehmungslustige!

Auch städtische Buslinien gibt es.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Westseite Terrasse

Exposé - Galerie



Pergola 6x3mtr,



Grillplatz Südseite -Terrasse

Exposé - Galerie



Südseite



2 Garagen Nord, + 1 Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gartenhaus + Garagen



Garagenzufahrt, Müllboxen

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer ETW 1 EG



Bad ETW 1 EG

Exposé - Galerie



Dusche, WC ETW 1 EG



Wohnzimmer ETW 1 EG

Exposé - Galerie



Flur ETW 1 EG



Gäste-WC ETW 1 EG

Exposé - Galerie



HAR EG



HAR ETW 1 EG

Exposé - Galerie



Küche ETW 1 EG



Küchenglastür ETW 1 EG

Exposé - Galerie



Küche ETW 1 EG



Küche ETW 1 EG

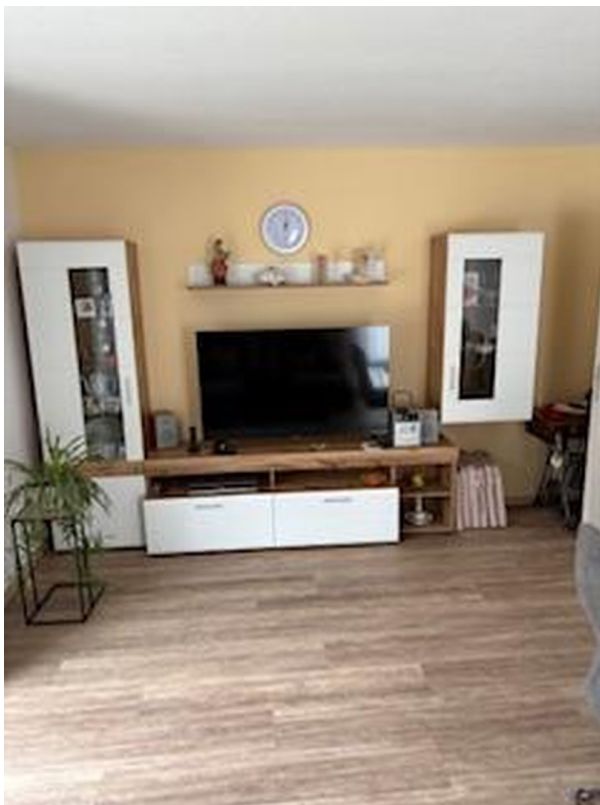


Schlafzimmer ETW 1 EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ETW 1 EG



Wohnzimmer ETW 1 EG



WZ ETW 1 EG

Exposé - Galerie



Essbereich ETW 1 EG



Pergola Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Gäste WC ETW2 DG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer ETW2DG



Arbeitszimmer ETW2DG

Exposé - Galerie



Bad ETW2DG



Bad ETW2DG

Exposé - Galerie



Flur ETW2DG

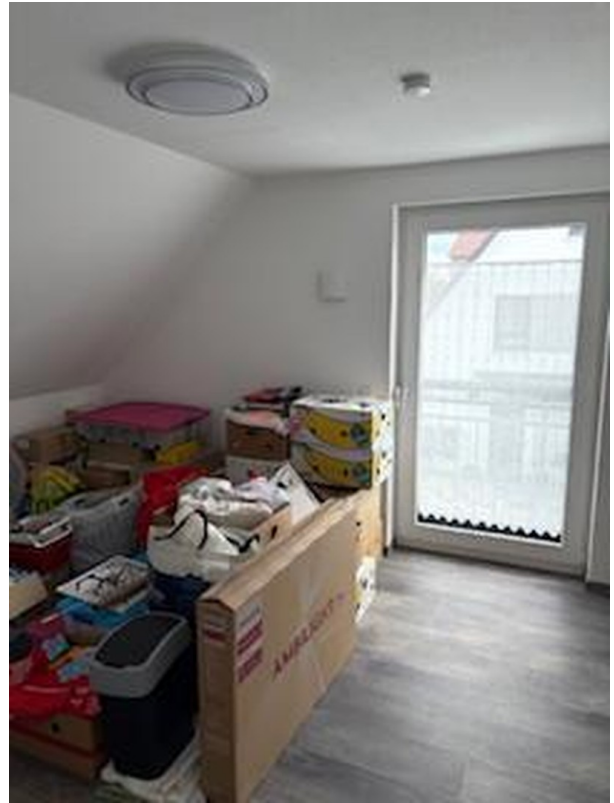


AR ETW2DG

Exposé - Galerie



1/2 Zimmer ETW2DG



Schlafzimmer ETW2DG



Wohnen/Essen/Kochen ETW2DG

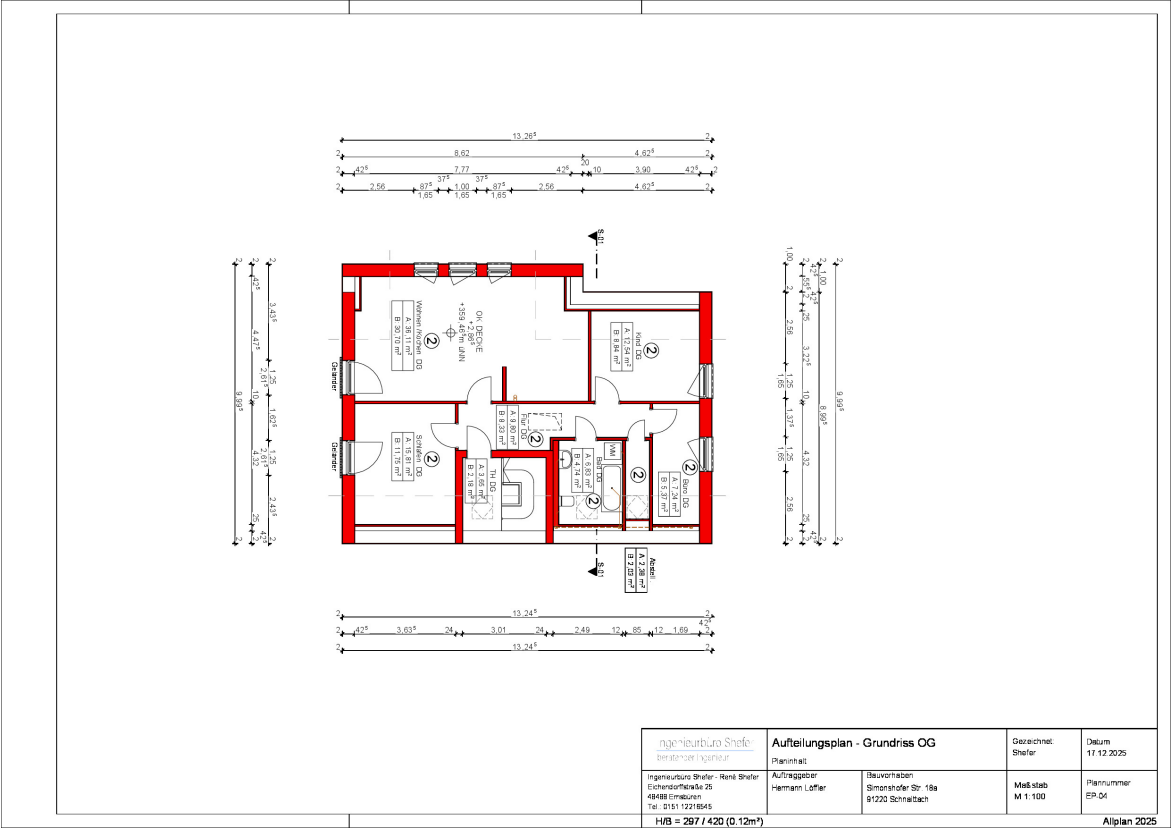
Exposé - Galerie



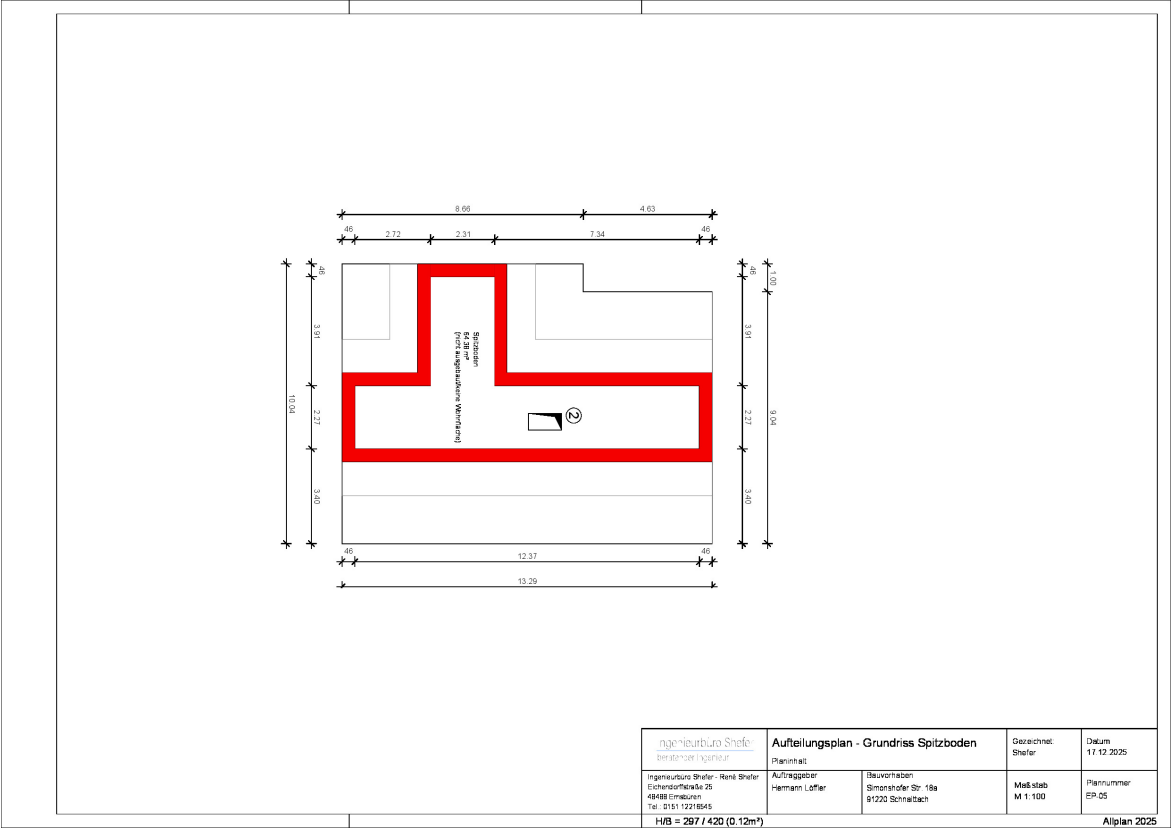
Wohnen/Essen/Kochen ETW2DG

[illegible]

Exposé - Grundrisse



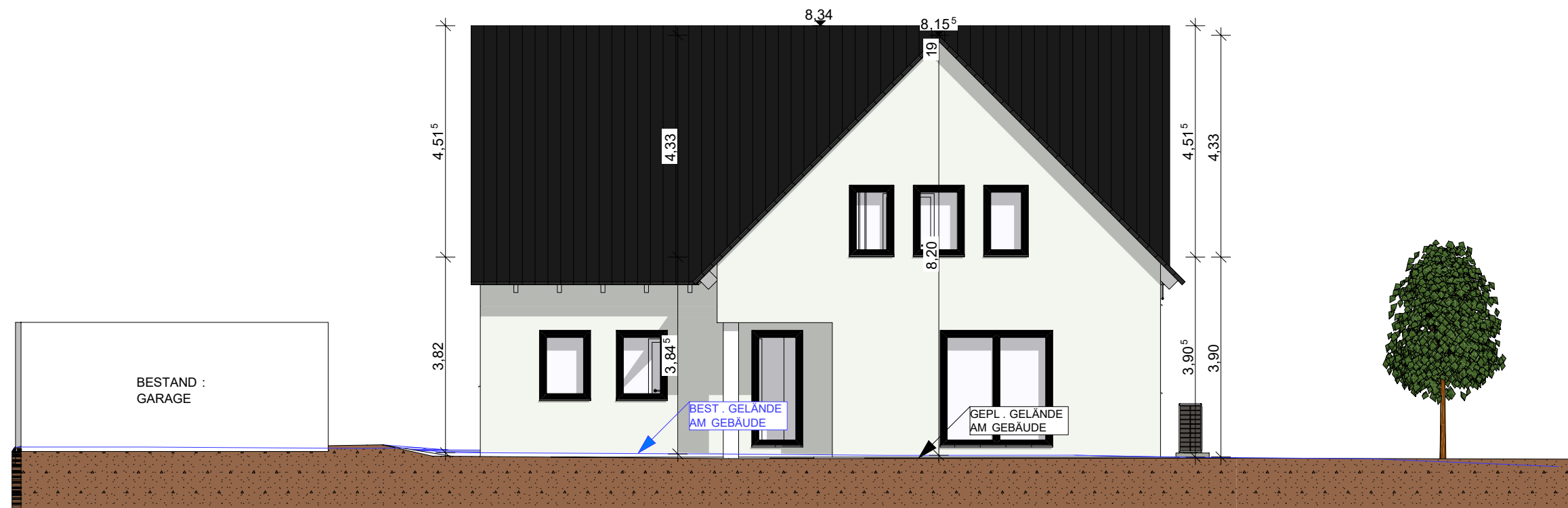
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

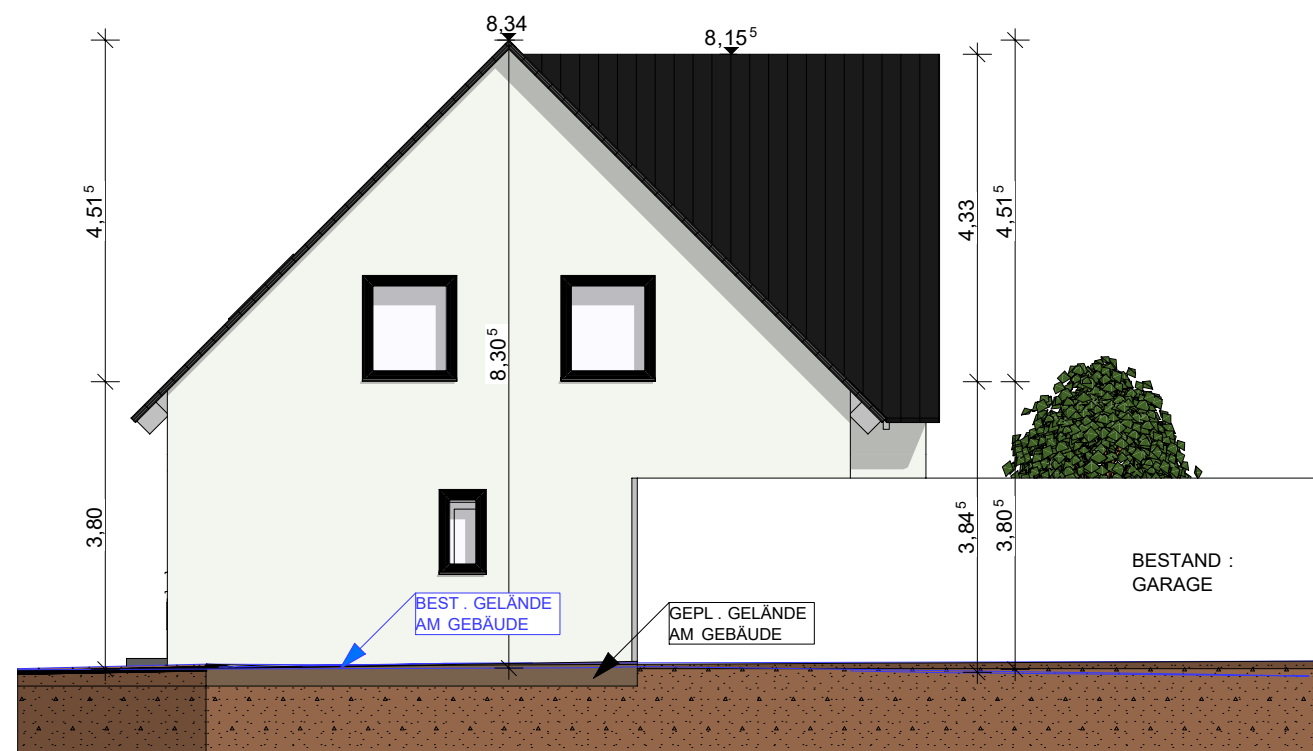
Allplan 2025



A-04

Ansicht WEST

1:100



A-01

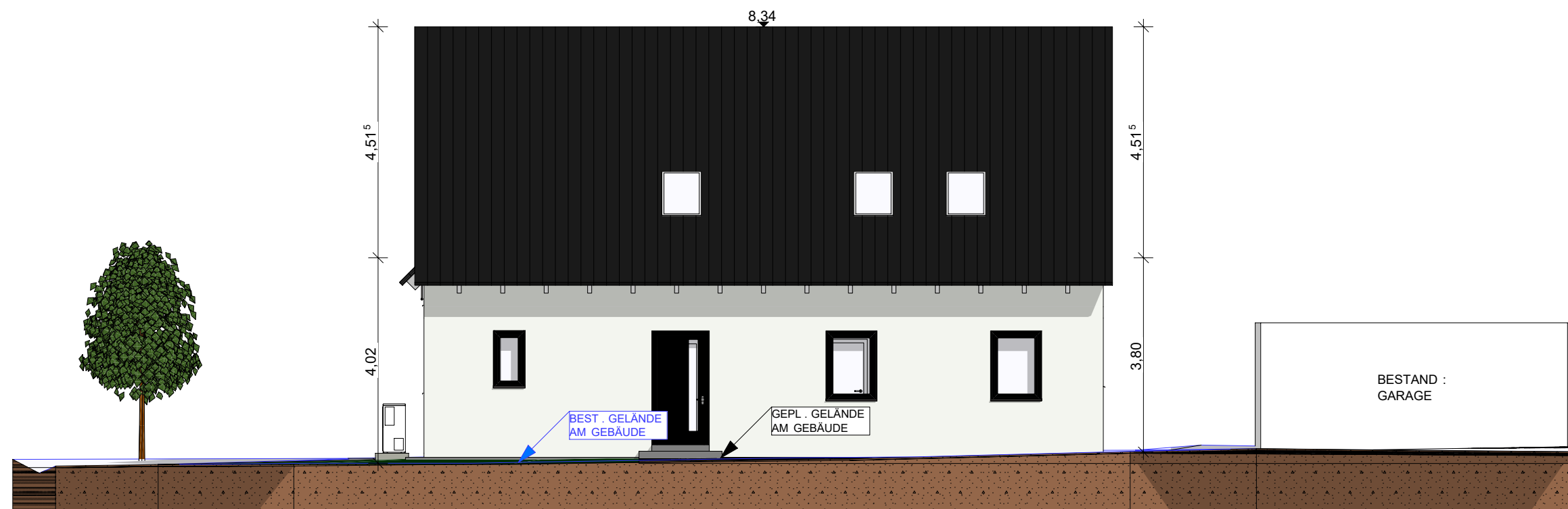
Ansicht NORD

1:100

Ingenieurbüro Shefer beratender Ingenieur	Aufteilungsplan - Ansicht Westen und Nord		Gezeichnet: Shefer	Datum 17.12.2025
	Planinhalt			
Ingenieurbüro Shefer - René Shefer Eichendorffstraße 25 48488 Emsbüren Tel.: 0151 12216545	Auftraggeber Hermann Löffler	Bauvorhaben Simonshofer Str. 18a 91220 Schnaittach	Maßstab M 1:100	Plannummer EP-06

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2025



A-02

Ansicht OST

1:100



A-03

Ansicht SÜD

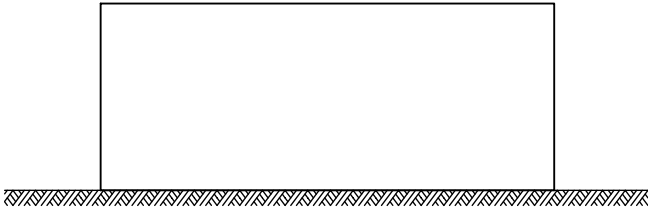
1:100

Ingenieurbüro Shefer beratender Ingenieur	Aufteilungsplan - Ansicht Süden und Osten		Gezeichnet: Shefer	Datum 17.12.2025
	Planinhalt			
Ingenieurbüro Shefer - René Shefer Eichendorffstraße 25 48488 Emsbüren Tel.: 0151 12216545	Auftraggeber Hermann Löffler	Bauvorhaben Simonshofer Str. 18a 91220 Schnaittach	Maßstab M 1:100	Plannummer EP-07

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2025

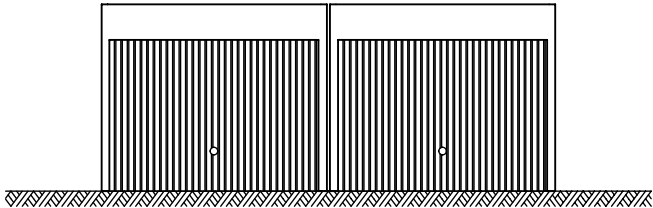
Ansicht Westen



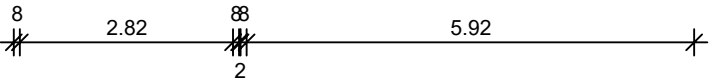
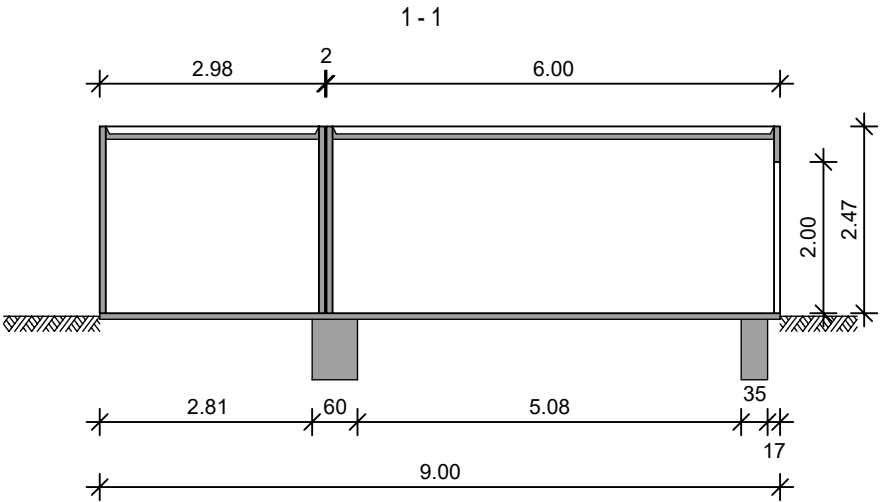
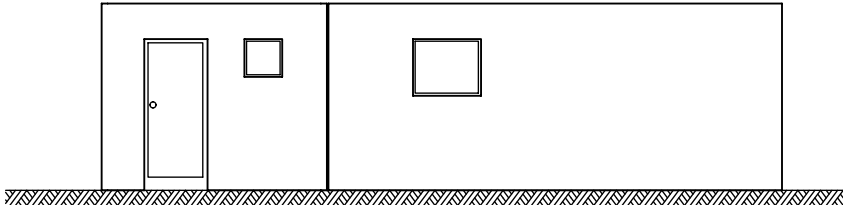
Ansicht Norden



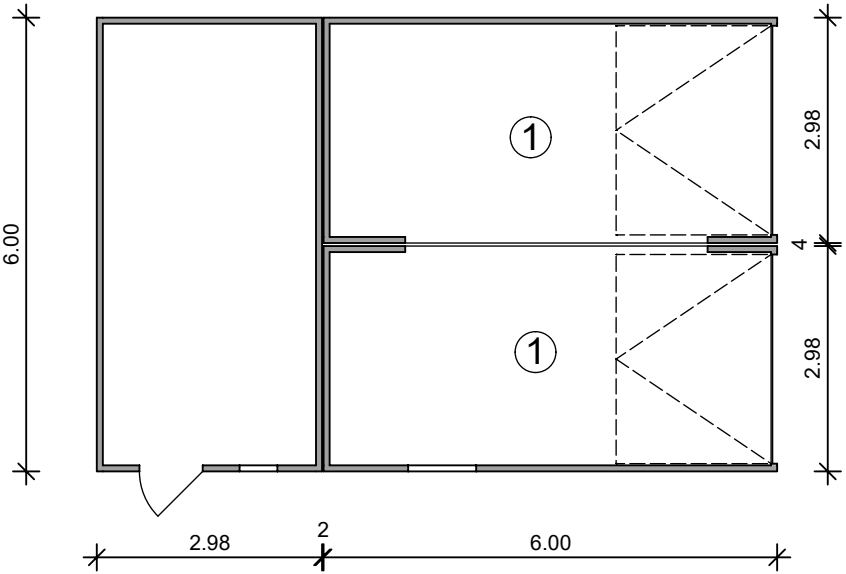
Ansicht Osten



Ansicht Süden



1



1

<u>ingenieurbüro Shefer</u> beratender Ingenieur	Aufteilungsplan - Garage		Gezeichnet: Shefer	Datum 17.12.2025
	Planinhalt			
Ingenieurbüro Shefer - René Shefer Eichendorffstraße 25 48488 Emsbüren Tel.: 0151 12216545	Auftraggeber Hermann Löffler	Bauvorhaben Simonshofer Str. 18a 91220 Schnaittach	Maßstab M 1:100	Plannummer EP-01

