

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schnaittach

**3,5 Zimmer DG- ETW im neuwertigen 2-FH, Schnaittach
EB 11/23 incl. Gartenanteil/Garage uvm.**



Objekt-Nr. OM-407421

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **419.000 €**

Simonshofer Str. 18a
91220 Schnaittach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung! Fast neu-Gewährleistungabtretung bis 10/28

419.000,00 € keine Makler/Provision ! Echtes DHH-Feeling = nur 2 Eigentümer, in einem neuwertigem 2 FH!! Also nur 1 direkter Hausnachbar (im EG).

Wo gibt es schon so etwas bei ETW? und nur 15 Holzstufen ab Haustüre trennen Sie von Ihrem "neuen Reich".

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

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

Hier Sofortverkauf, zügiger Einzug

In unserem neuwertigen 2-Familienhaus verkaufen wir nun die DG-ETW ! KfW 55 Standard, Lüftungsanlage und PV 12,18kWp-Fertigstellung/Erstbezug (vom Eigentümer) 11/2023, Restgewährleistung (Abnahme 19.10.2023 -5Jahre) Abtretung, Doppelwärmepumpe (Luft/Wasser), Lüftungsanlage, Fußbodenheizung, PV-Anlage mit Speicher, Fliegengitter, incl. , SAT-Anlage für 6 Fernseher, Glasfaservorbereitung, 2x Wohnung(abgeschlossen 1 auf je Ebene, Dachspitzboden noch isolier-/ausbaubar mit ca.27qm, oder riesige Lagerfläche DG-Wohnung(Kellerersatz), 1 Fertig-Betongarage a 6x3 mtr. + 1 Stellplatz incl. (noch eine Garage zusätzlich als Abstellraum/Gartenhaus= Gemeinschaftseigentumanteil)

Jetzt im Verkauf: Die DG-Wohnung2 incl. 1+1 Garage/Stellplatz, schön angelegter pflegeleichter eingezäunter Südteilgarten ca. 45qm, Grillecke mit Steingrillkamin, Terrasse,

Gemeinschaftseigentum: z. B. Zugang 3. Garage, Wäscheplatz etc. ca. 45m², 3-fach Metallmülltrennbox = alles incl.

Ohne Keller! Privat-Anliegerstrassenanteil (nur 5 Grundstücke) ohne Durchfahrt(Sackgasse) hieran 1/10 Anteil incl.

unbewohnt, also sofort frei! Besichtigung nach vorheriger tel. Absprache.

Ausstattung

HWR (Gemeinschaft), 1 Garage+1 Stellplatz incl..kleine,.. eigene Süd-West-Terrasse/ Gartenanteil ca. 45qm eingezäunt mit Steingrillkamin.

Wohnung 2, 3,5 Zimmer DG jetzt im Verkauf: Abstellraum/Gäste WC bereits vorbereitet(z. Zt. Abstellraum/Anschlüsse alles gesetzt, großer Wohn/Ess/Kochenbereich, Büro, halbes Zimmer z. Zt. Abstellraum oder kl. Kinderzimmer möglich, Bad/WC und Schlafzimmer zusätzlich Spitzboden(ca. 27qm, Lagerfläche) zum Ausbau, 2 Autoabstellplätze (1 davon Garage)am Haus, Garten-/Terrassenanteil Südwestlage ca. 45qm incl.

L-Küche im Wohnzimmer schon vorgeplant - Anschlüsse vorbereitet

Gemeinschaftseigentum:

Haus und Grund teilweise, mit außen Wasser-/Stromanschüssen/ Beleuchtung, angelegte Gartenbereiche/Zaun/Pflaster/Gartenhaus/-garage

Und das schöne nebenbei, auch Sie sparen sich ca. 15.000€ Maklerprovisionsanteil

Kein Notverkauf, Ortswechsel, Maklerfrei, diese sind absolut unerwünscht!

Wohnung 2 DG 80,53qm W/Nfl 3,5 Zimmer, Bad/Wanne/WC mit nutz- und ausbaubaren Dachboden Nfl hier dann+ca. 27 qm + Lagerfläche, 1+1 Garage/Stellplatz incl.

Hausbau KfW 55 Doppelwärmepumpe Vaillant mit PV/Speicher/Lüftungsanlage

Nachträglicher Balkonanbau (DG -Wohnung № 2 für ca. 25.000 € mit Gartenzugang/ Außentreppe) aus Holz oder Metall, Baugenehmigung erforderlich, möglich

Kaufen-vermieten, selbst nutzen, als Fewo vermieten, alles möglich-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) bereits genehmigt und eingetragen.

So haben beide Parteien dann Anteile (je ca. 50%, Eigentum/Nutzung)

Gemeinschaftsanteil zur nutzvollen Einigung:

Garten (angelegt) und wie erwähnt, aufgeteilt- Strassenanteil, PV-Anlage, SAT-Anlage (6x Fernsehanschlüsse), Doppelwärmepumpe, Lüftungsanlage usw.

Vergleichen Sie-wo gibt es so etwas?

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bezug nach Vereinbarung!

Derzeit leerstehend.

Zügiger Notartermin nach KV-Entwurf, 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 - k e i n e M a k l e r !!!

Schnelle Abwicklung wünschenswert!

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

Z U S A M M E N F A S S U N G

Und so viel einzigartiges bekommen Sie für den Komplettkaufpreis von 419.000,00 €:

-keine Maklerkosten! Ersparnis von ca. - Wert 15.000,00€

-gemütliche 3,5 Zimmer DG Wohnung mit ca. 80qm

-1 Garage und 1 Stellplatz incl. - Wert 30.000€

-zusätzlich noch ca. 27qm ausbaufähiger Restspitzdachboden (+Lagerbereich) Wert mind. 50.000€

-im neuwertigen Haus mit Garantie bis 10/28, neuester technischer Standard KfW 55

-Lüftungsanlage - dadurch im Sommer/Winter angenehmes Raumklima

hier gibt es keine, weitverbreitete Wärme-/Kältenegativerfahrung in DG-Wohnungen

-angelegter, eingezäunter, eigener SÜDWEST-Gartenanteil mit Grillecke ca. 45qm -Wert ?

-Gemeinschaftsanteile z. B. zusätzliche Garage/Gartenhaus, Außenflächen

-nur 1 direkter Nachbar im Haus(in der unteren EG-Wohnung) - Wert unschätzbar!

-viele weitere Möglichkeiten, z. B. Balkonanbau, Außentreppe in den Garten usw.

Mehrwert gegenüber reinen vergleichbaren ETWs über 95.000€

VERGLEICHEN SIE DAS ALLES BITTE oder rechnen Sie es raus dann kommen Sie trotzdem mit vielen weiteren unbezahlbaren Vorteilen unserer ETW , auf nur 324.000€-interessant?

Anzeigenende 7.4.2026

Lage

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

Schnaittach (8587 Einwohner) und Umgebung bieten eine hervorragende Infrastruktur z. B. Kindergärten, Schulen, Ärzten (3x Allgemeinärzte, 3x Zahnärzte), 2xApotheken, 3xAutohäuser, Bücherei, Fitness-Studio, Freibad, Frisöre, Gärtnereien, Getränkemarkt usw, Hotels, Fewos, Optiker, Akkustiker, Sportgeschäft, Reitstall, Reisebüro, 2xTankstellen, Sport: Fußball, Tennis, Kneippanlage, Brauereien, viele Vereine, Mountainbike- und Skipark/Osternohe, Segelflugplatz/ Lillinghof, Campingplatz/Laipersdorf, BAB Autohof incl. 2x Fastfood, Recyclinghof-Neunkirchen, Banken, Friedhof, Pfeil/Bogenschützen-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, Eisdielen, Altenheim, Pflegedienst, med. Fußpflege, 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 und Natur, 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+



Exposé - Galerie



2 FH Ostseite/Eingang

Exposé - Galerie



Westseite



Südseite

Exposé - Galerie



2 Garagen Nord, + 1 Gartenhaus



Gartenhaus + Garagen

Exposé - Galerie



HAR EG



Gäste WC ETW2 DG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinder ETW2 DG



Arbeitszimme/Kinder ETW2 DG

Exposé - Galerie



Bad ETW2 DG



Bad ETW2 DG

Exposé - Galerie



Flur ETW2 DG

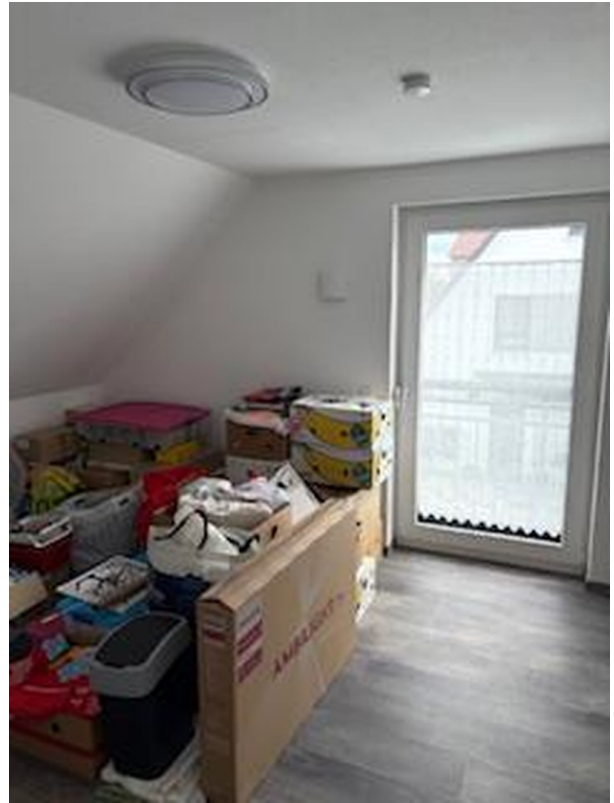


AR/Kind ETW2 DG

Exposé - Galerie



1/2 Zimmer ETW2 DG



Schlafzimmer ETW2 DG



Wohnen/Essen/Kochen ETW2 DG

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen ETW2 DG



Garten/Terrasse/Grill-Süd ETW2

Exposé - Galerie



Dachboden Nordseite ETW2



Dachboden Südseite ETW2

Exposé - Galerie



Dachboden Westseite ETW2



Treppenhaus ETW2

Exposé - Galerie



WZ ETW2 DG



Eingang, ETW2 DG



Stellplätze /GartenETW2

Exposé - Galerie

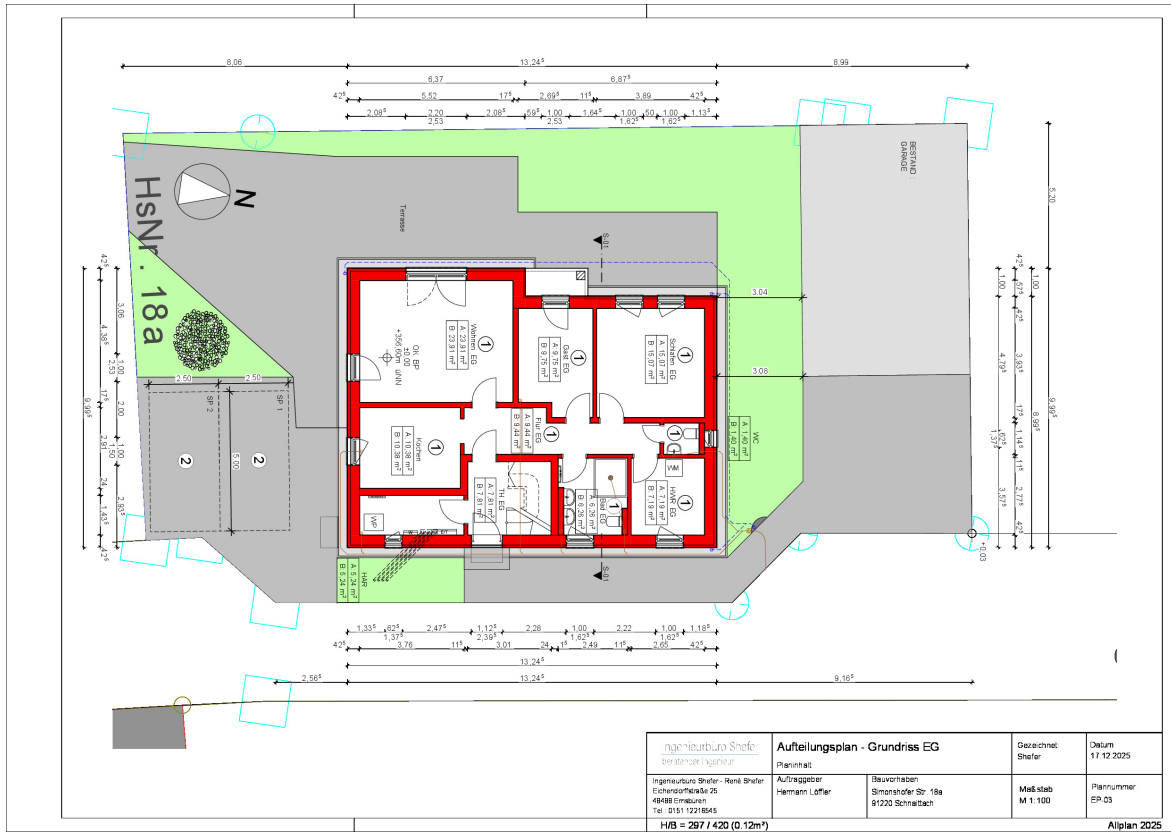


Garten ETW2

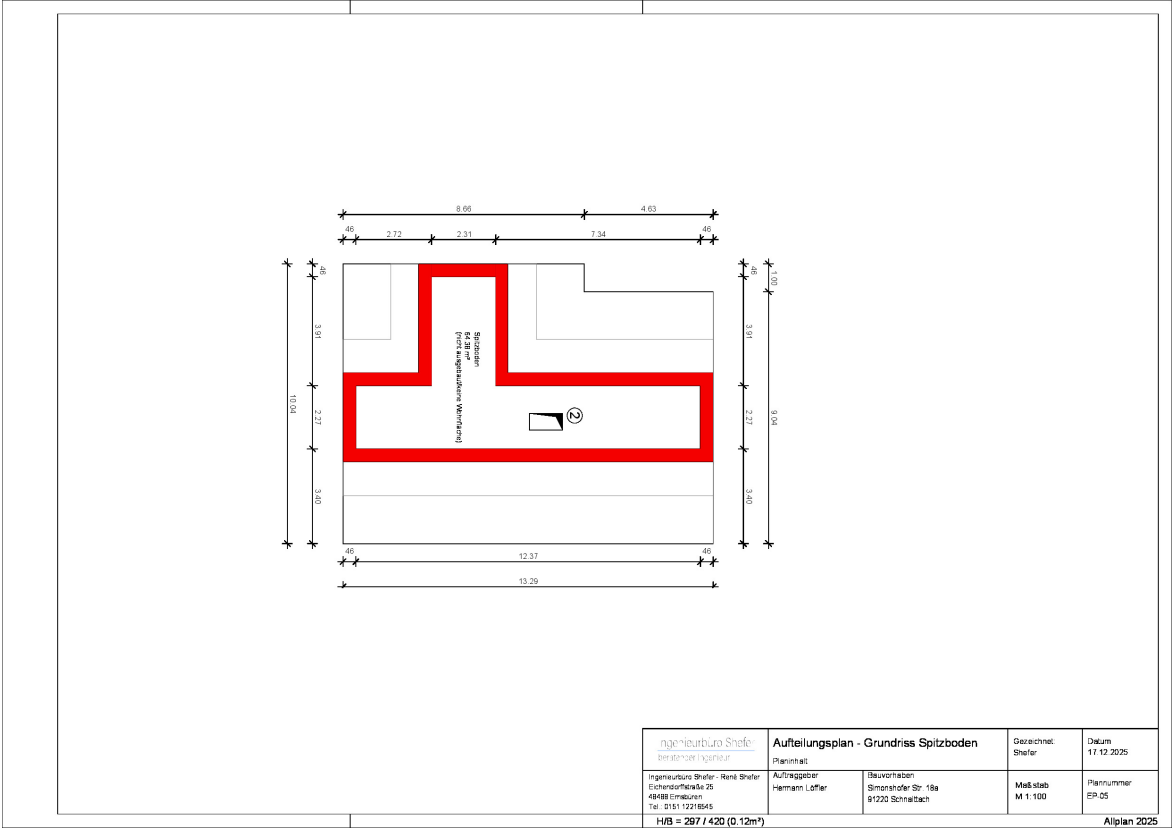


Grillecke ETW2

Exposé - Grundrisse

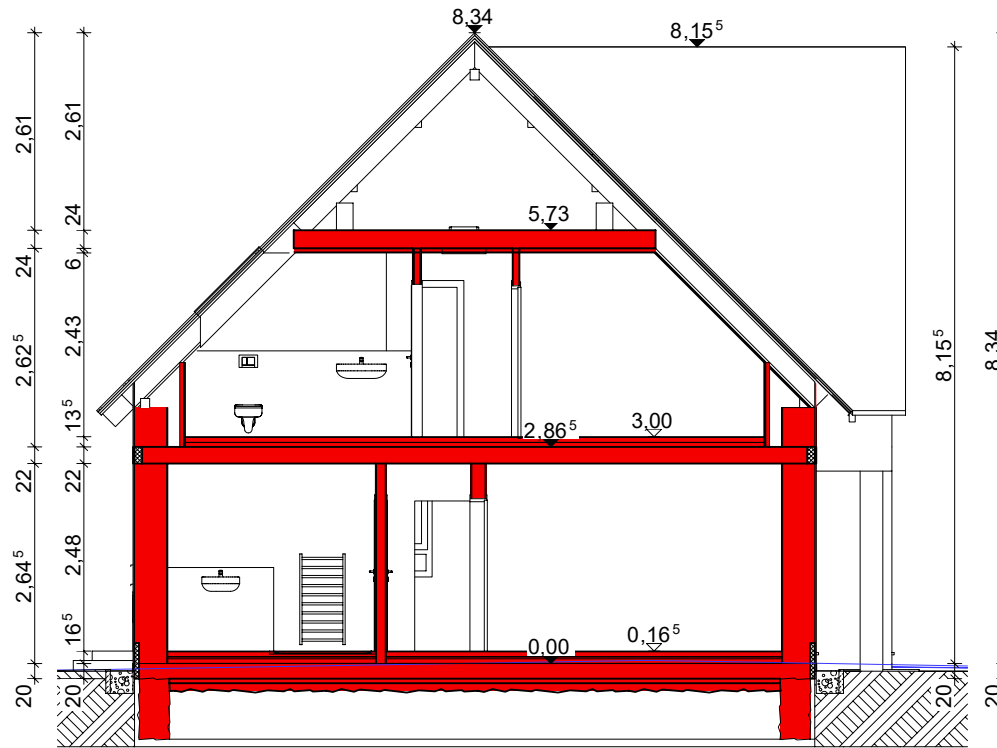


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

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



S-01

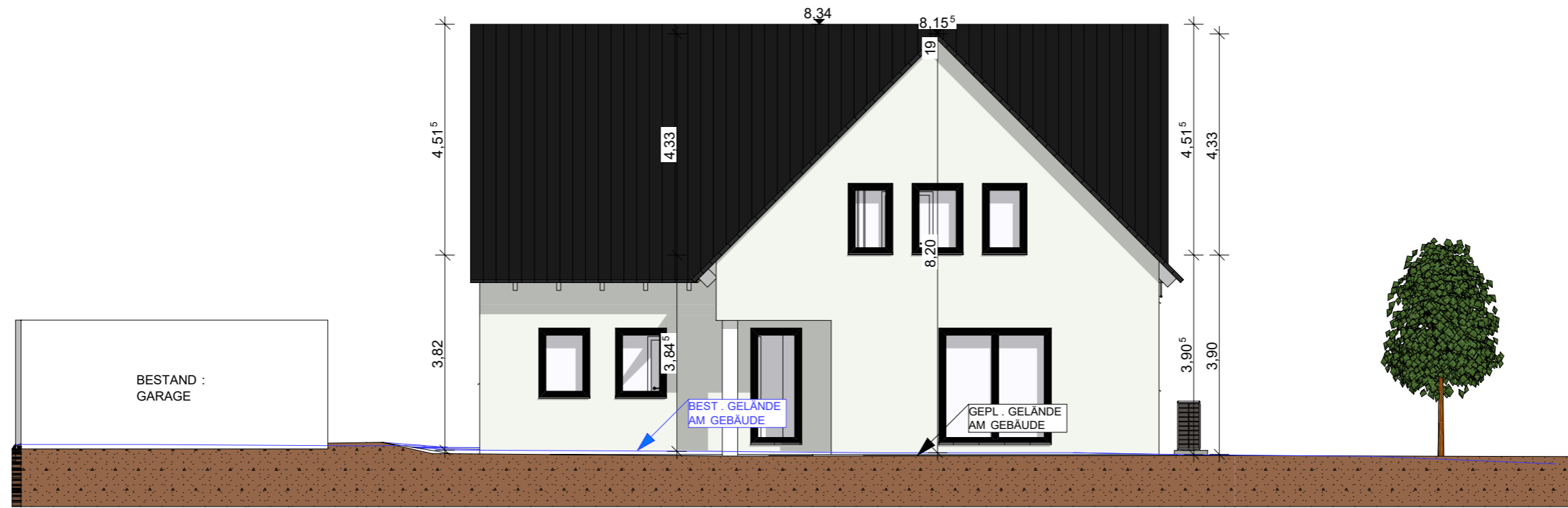
Schnitt A-A

1:100

<p>Ingenieurbüro Shefer beratender Ingenieur</p>	<p>Aufteilungsplan - Schnitt</p>		<p>Gezeichnet: Shefer</p>	<p>Datum 17.12.2025</p>
	<p>Planinhalt</p>	<p>Auftraggeber Hermann Löffler</p>	<p>Bauvorhaben Simonsohofer Str. 18a 91220 Schnaittach</p>	<p>Maßstab M 1:100</p>

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

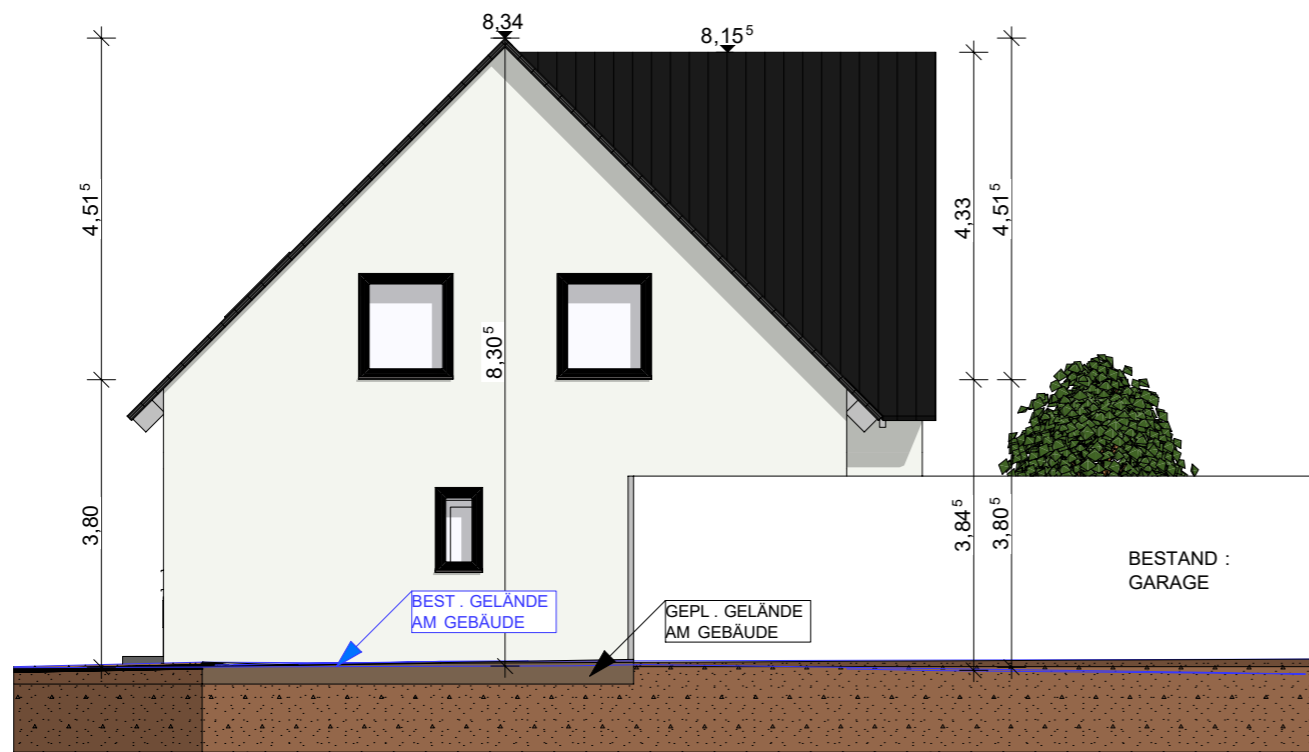
Allplan 2025



A-04

Ansicht WEST

1:100

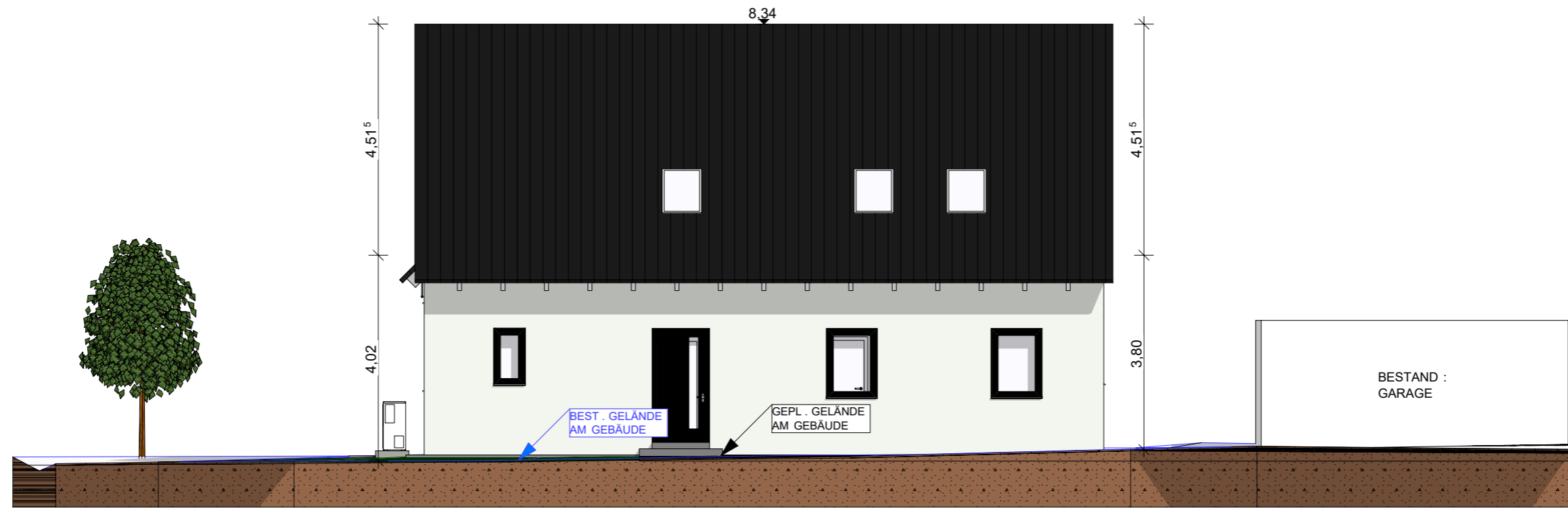


A-01

Ansicht NORD

1:100

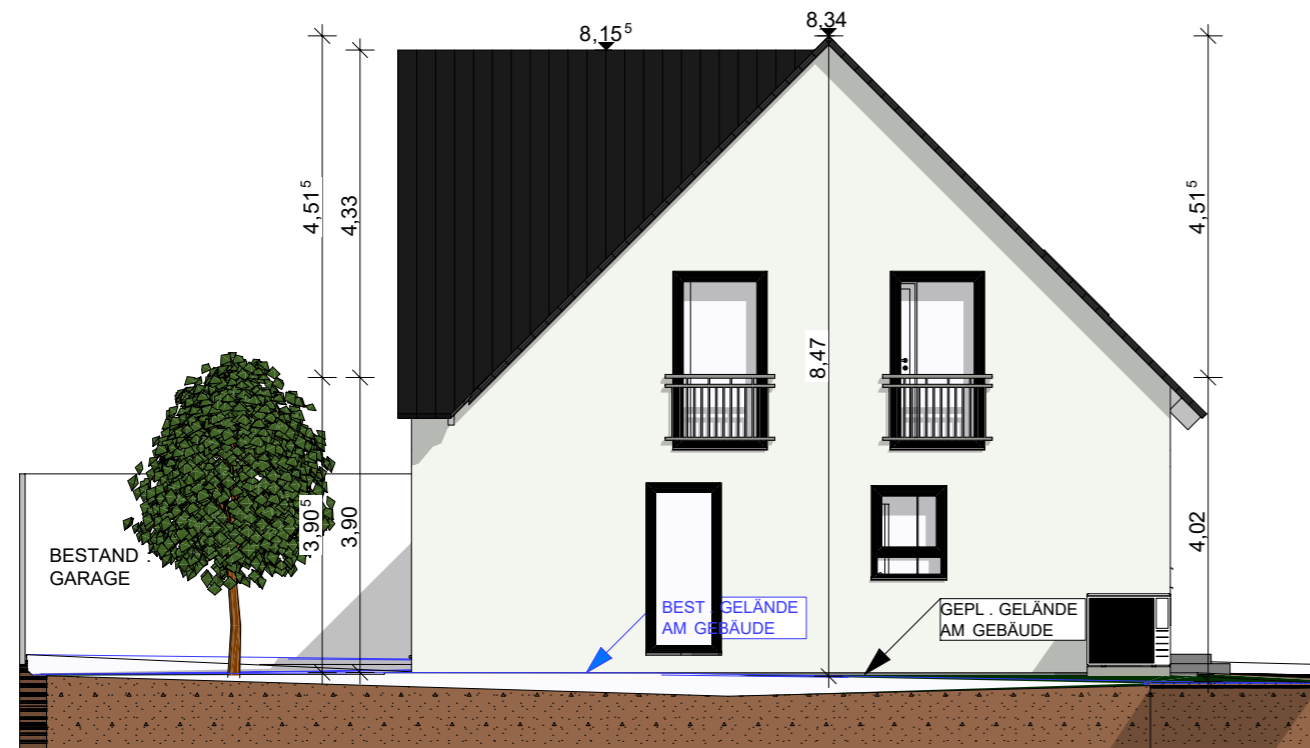
Ingenieurbüro Shefer beratender Ingenieur		Aufteilungsplan - Ansicht Westen und Nord		Gezeichnet: Shefer	Datum 17.12.2025
Ingenieurbüro Shefer - René Shefer Eichendorffstraße 25 48488 Emsbüren Tel.: 0151 12216545		Auftraggeber Hermann Löffler	Bauvorhaben Simonshofer Str. 18a 91220 Schnaittach	Maßstab M 1:100	Plannummer EP-06
H/B = 297 / 420 (0.12m ²)			Allplan 2025		



A-02

Ansicht OST

1:100



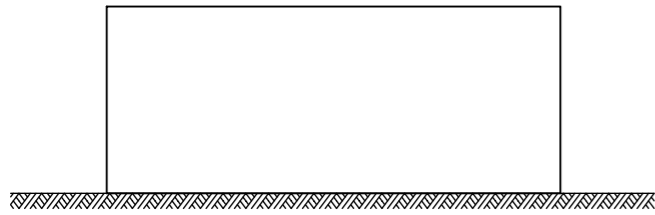
A-03

Ansicht SÜD

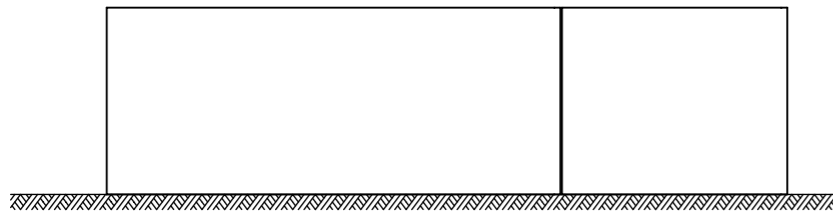
1:100

<p>Ingenieurbüro Shefer beratender Ingenieur</p>		<p>Aufteilungsplan - Ansicht Süden und Osten</p>		<p>Gezeichnet: Shefer</p>	<p>Datum 17.12.2025</p>
<p>Ingenieurbüro Shefer - René Shefer Eichendorffstraße 25 48488 Emsbüren Tel.: 0151 12216545</p>		<p>Auftraggeber Hermann Löffler</p>	<p>Bauvorhaben Simonsohofer Str. 18a 91220 Schnaittach</p>	<p>Maßstab M 1:100</p>	<p>Plannummer EP-07</p>
<p>H/B = 297 / 420 (0.12m²)</p>					

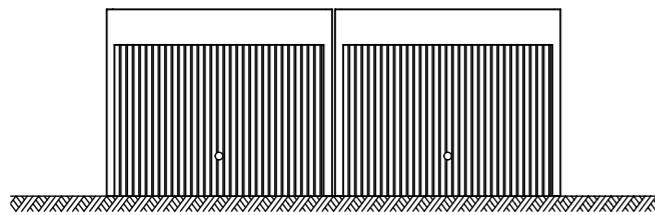
Ansicht Westen



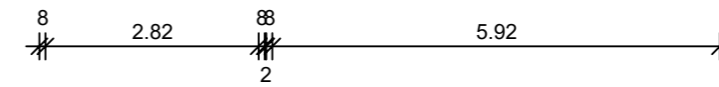
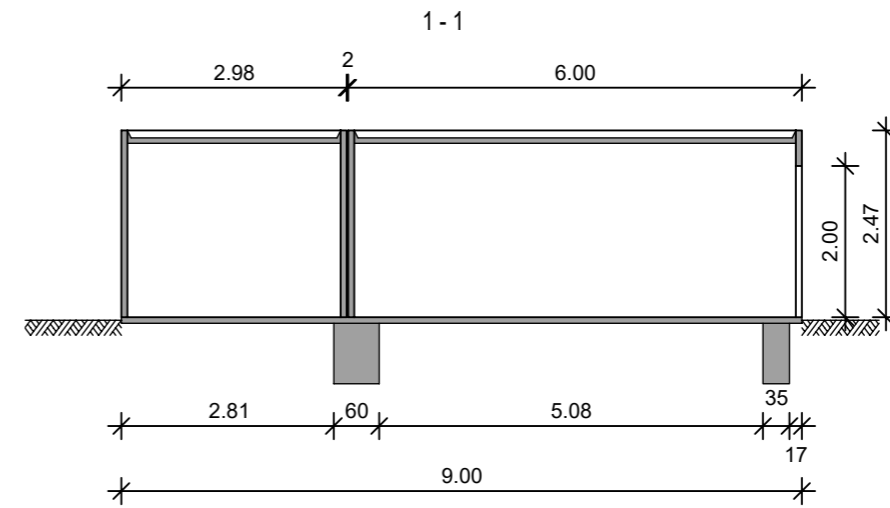
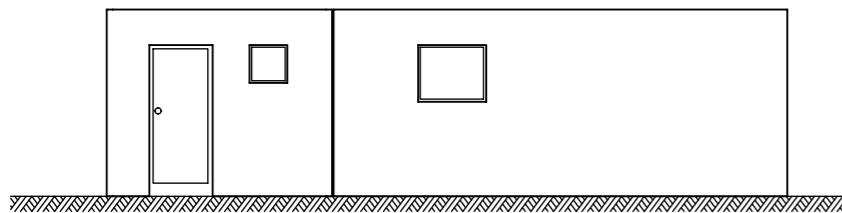
Ansicht Norden



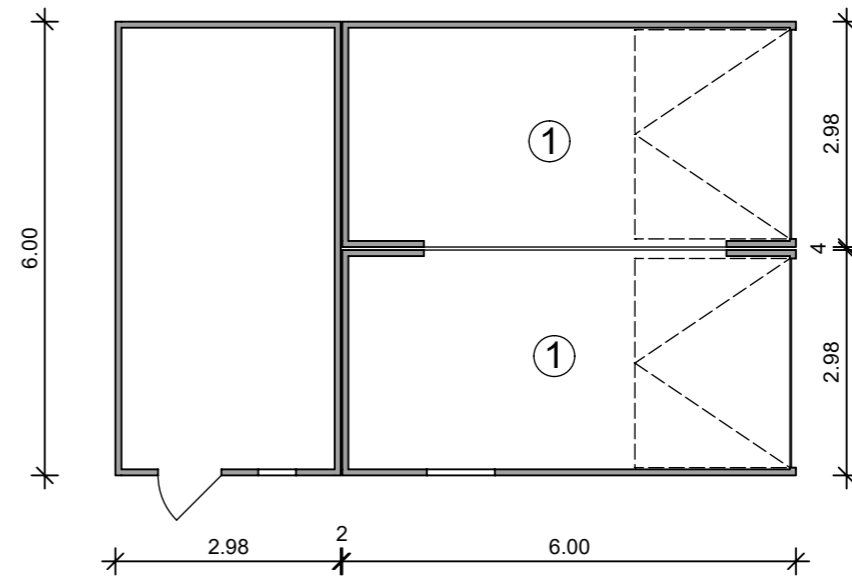
Ansicht Osten



Ansicht Süden



1



1

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

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2025



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -**

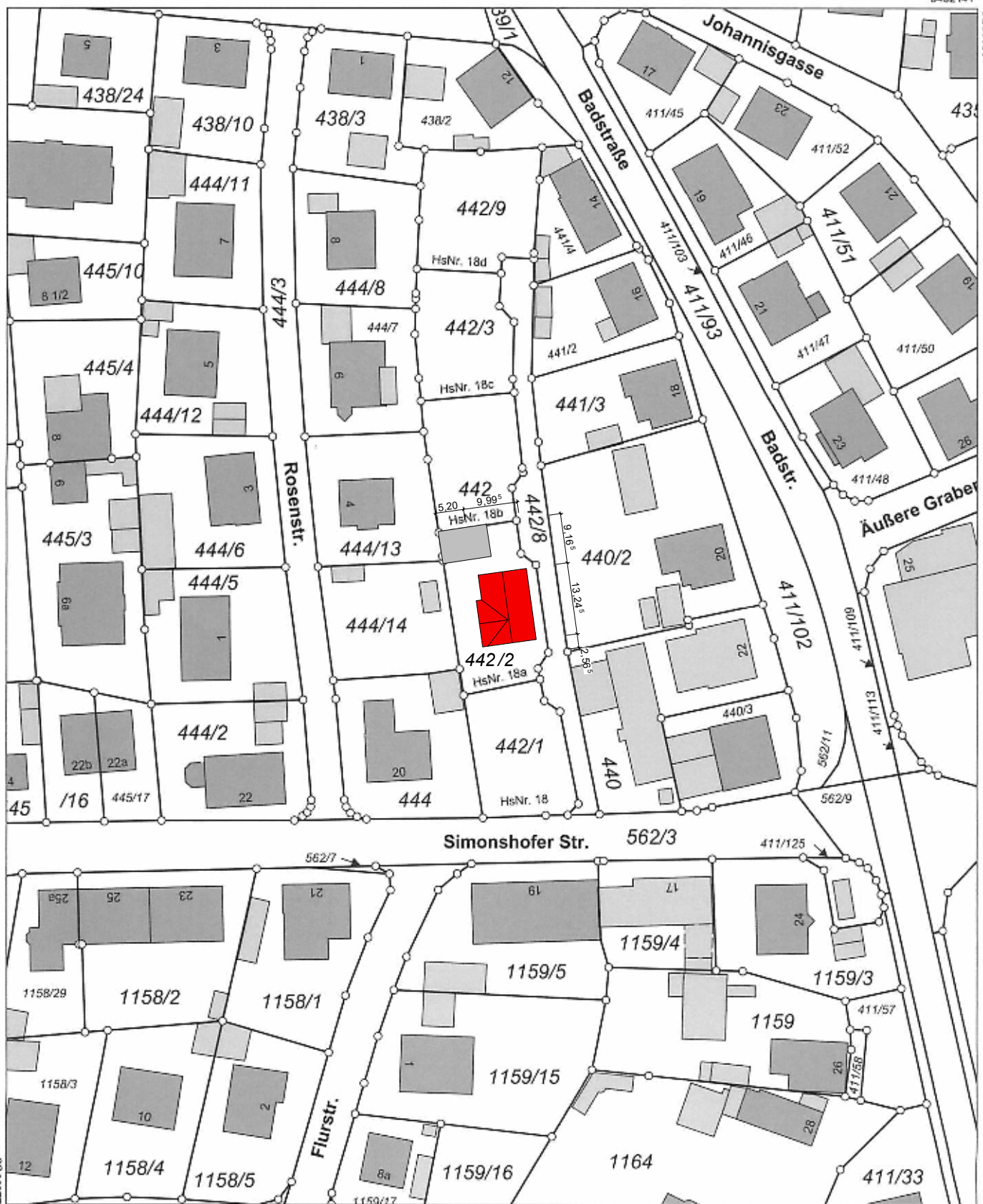
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 25.11.2021

Flurstück: 442/2
Gemarkung: Schnaittach

Gemeinde: Markt Schnaittach
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: s

**Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Nürnberg**
- Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Selnecker-Platz 8