

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schnaittach

**3,5 Zimmer DG- ETW im neuw. 2-FH, 91220 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	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung! Fast neu-Gewährleistungabtretung bis 10/28

419.000,00 € keine Makler/Provision ! Echtes DHH-Feeling = nur insgesamt 2 Eigentümer (dann auch mit Ihnen), in einem neuwertigem 2 FH!! Also nur 1 direkter(ruhiger, freundlicher und sympatischer, derzeit Einzelperson) Wohnungsnachbar in der ETW im EG.

Wo gibt es schon so etwas bei ETW? Ihre DG-ETW ist leer und unbewohnt, Erstbezug! Nur 15 Holzstufen ab Hauseingangstür trennen Sie von Ihrem "neuen Reich" mit 3,5 Zimmer bei 80qm.

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

Warum sich in einem ETW-Block (egal welche Parteienanzahl) einkaufen, vielleicht noch mitten in der Großstadt, mit Gemeinschaftseigentum, von dem Sie sehr wenig Nutzen haben, aber dafür viel Nebenkosten monatl. zahlen-und zusätzlich mind. 2 oder sogar 4-5 direkte Nachbarn unmittelbar akzeptieren müssen? Nein Danke ! Das möchten Sie sicherlich nicht!?

Hier Sofortverkauf und Einzug

In unserem neuwertigen 2-Familienhaus verkaufen wir nun auch die 3,5 Zimmer (80qm) DG-ETW, KfW 55 Standard, Lüftungsanlage, 3-fach Verglasung/Dämmung usw. und PV 12,18kWp-Fertigstellung/Erstbezug (vom Eigentümer) 11/2023, Haus Restgewährleistung (Abnahme 19.10.2023 -5 Jahre) Abtretung, Fußbodenheizung, Doppelwärmepumpe (Luft/Wasser), Lüftungsanlage, PV-Anlage mit Speicher, Fliegengitter, incl. , SAT-Anlage für 6 Fernseher, Glasfaservorbereitung, 2x Wohnung(abgeschlossen, 1 auf je Ebene, eigener Dachspitzboden noch isolier-/ausbaubar mit ca.27qm Restzimmer, oder riesige Lagerfläche nur für Ihre DG-Wohnung(Kellerersatz) mit Exklusivzugang nur von Ihrer Wohnung, 1 Fertig-Betongarage a 6x3 mtr. + 1 Pkw Stellplatz gleiche grÖÙe incl. (noch eine Garage zusätzlich als Abstellraum/Gartenhaus= Gemeinschaftseigentumsanteil)

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

Pflanzbereich

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

Ohne Keller! Privat-Anliegerstrassenanteil (nur 5 Grundstücke), ruhig ohne Durchfahrt(Sackgasse) hieran Ihr Anteil 1/10 incl., trotzdem fußläufig in Nähe der Ortsmitte,

bisher neu und unbewohnt, sofort frei! Besichtigung nach vorheriger tel. Absprache.

Ausstattung

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

Wohnung 2, 3,5 Zimmer DG bisher unbewohnt, jetzt im Verkauf: Abstellraum/Gäste WC bereits vorbereitet(z. Zt. Abstellraum/Anschlüsse alles gesetzt) großer Wohn/Ess/Kochen bereich, Schlafzimmer, halbes Zimmer hier 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 großen Wohnzimmerdeck schon vorgeplant - Anschlüsse vorbereitet

Gemeinschaftseigentum:

Haus und Grund teilweise, mit außen Wasser-/Stromanschlüssen/ Beleuchtung, angelegte Gartenbereiche/Zaun/Pflaster/Gartenhaus=3. 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, nach Baugenehmigung (erforderlich) möglich

Kaufen-vermieten, selbst nutzen, als Fewo vermieten, alles möglich-Kapitalanlage/gute 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 Anteile (je ca. 50%, Eigentum/Nutzung)

Gemeinschaft 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, Kamin

Sonstiges

Bezug nach Vereinbarung!

Unvermietet, leerstehend, Erstbezug.

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!

evtl. vermietfrei bis Abwicklung/Einzug!

Bitte nur solvente Käuferanfragen mit ernsthaften Interesse - Kein Tourismus und auch 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 €:

- evtl. mietfrei bis Abwicklung/Einzug
- Erstbezug - neu -Wert unschätzbar
- keine Maklerkosten! Ersparnis von ca. - Wert 15.000,00€
- gemütliche 3,5 Zimmer DG Wohnung mit ca. 80qm, gute Aufteilung
- 1 Garage(kein Garagenhof!) und 1 Stellplatz direkt am Haus incl. - Wert 30.000,00€ mind.

- zusätzlich noch ca. 27qm ausbaufähiger Restspitzdachboden (+Lagerbereich)
- Wert 50.000,00€ mind.
- im neuwertigen Haus mit Garantie bis 10/28, neuester technischer Standard KfW 55
- Lüftungsanlage - dadurch im Sommer/Winter angenehmes Raumklima
- angelegter, eingezäunter, eigener SÜDWEST-Gartenanteil mit Grillecke ca. 45qm
- Wert unschätzbar
- Gemeinschaftsanteile z. B. zusätzliche Garage/Gartenhaus, Außenflächen
- nur 1 direkter, guter Nachbar im Haus(in der unteren EG-Wohnung)
- Wert unschätzbar!
- viele weitere Entfaltungs-/Erweiterungsmöglichkeiten, z. B. Balkonanbau, Außentreppe in den Garten, Ausbau Spitzboden usw.

Materieller Nutzmehrwert gegenüber reinen vergleichbaren ETWs über 95.000€-also auch unser gerechtfertigter Preis !

Persönlicher Mehrwert gegenüber vergleichbaren Marktobjekten - nicht meßbar!!

VERGLEICHEN SIE DAS ALLES BITTE genau und rechnen Sie es raus dann kommen Sie trotzdem mit vielen zusätzlichen unbezahlbaren Vorteilen unserer ETW auf ähnliche Preise - jetzt interessant? So etwas zu bekommen-einzigartig - Schnell Kontaktaufnahme/ Besichtigung. es gibt nur diese EINE!

Anzeigenende 30.7.2026 oder vorheriger Verkauf

Lage

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, 2 Apotheken, 3 Allgemeinärzte, 3 Zahnärzte, 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", Viele Vereine/Sport-/Freizeitmöglichkeiten

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, Rentner, 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 +3 Garagen

Exposé - Galerie



HAR EG



vorber. Gäste WC/AbsR ETW2 DG

Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinder/2. SZ ETW2 DG



Arbeits-/Kinder/2.SZ 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

Exposé - Galerie



WZ ETW2 DG



Wohnen/Essen/Kochen ETW2 DG

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen ETW2 DG



Dachboden Nordseite ETW2



Dachboden Westseite ETW2

Exposé - Galerie



Treppenhaus ETW2



Eingang, ETW2 DG



Garten/Terrasse/Grill-Süd ETW2

Exposé - Galerie



Stellplätze /GartenETW2



Garten ETW2

Exposé - Galerie



Grillecke ETW2



Flur ETW2 DG leer



Schlafzimmer/Büro ETW2 DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro ETW2 DG



Wohnzimmer ETW2, DG leer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ETW2 DG leer



Eingang ETW2 DG leer

Exposé - Galerie



Treppenhaus ETW2 DG



Schlafzimmer ETW2 DG leer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ETW2 DG leer



Halbes Zimmer/Kind leer

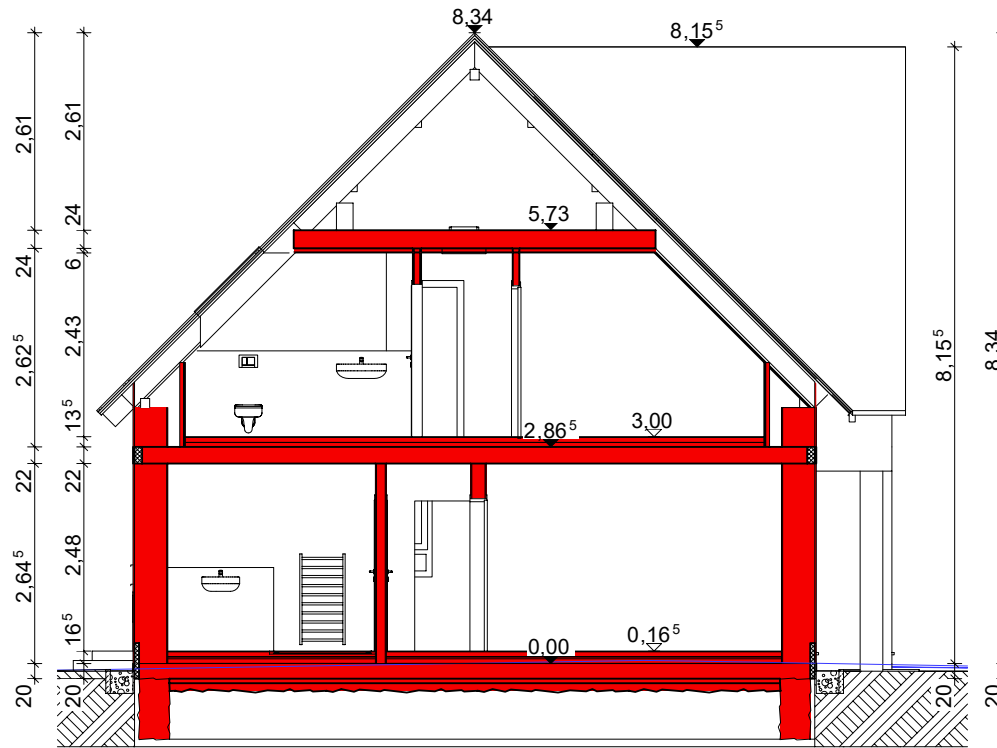
Exposé - Galerie



Halbes Zimmer/Kind leer

Exposé - Anhänge

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



S-01

Schnitt A-A

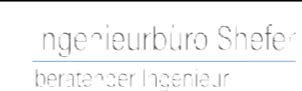
1:100

Ingenieurbüro Shefer beratender Ingenieur	Aufteilungsplan - Schnitt		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-08

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2025



		Aufteilungsplan - Grundriss OG		Gezeichnet: Shefer	Datum 17.12.2025
Planinhalt		Auftraggeber Hermann Löffler	Bauvorhaben Simonshofer Str. 18a 91220 Schnaittach	Maßstab M 1:100	Plannummer EP-04
Ingenieurbüro Shefer - René Shefer Eichendorffstraße 25 48488 Emsbüren Tel.: 0151 12216545		H/B = 297 / 420 (0.12m ²)		Allplan 2025	



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

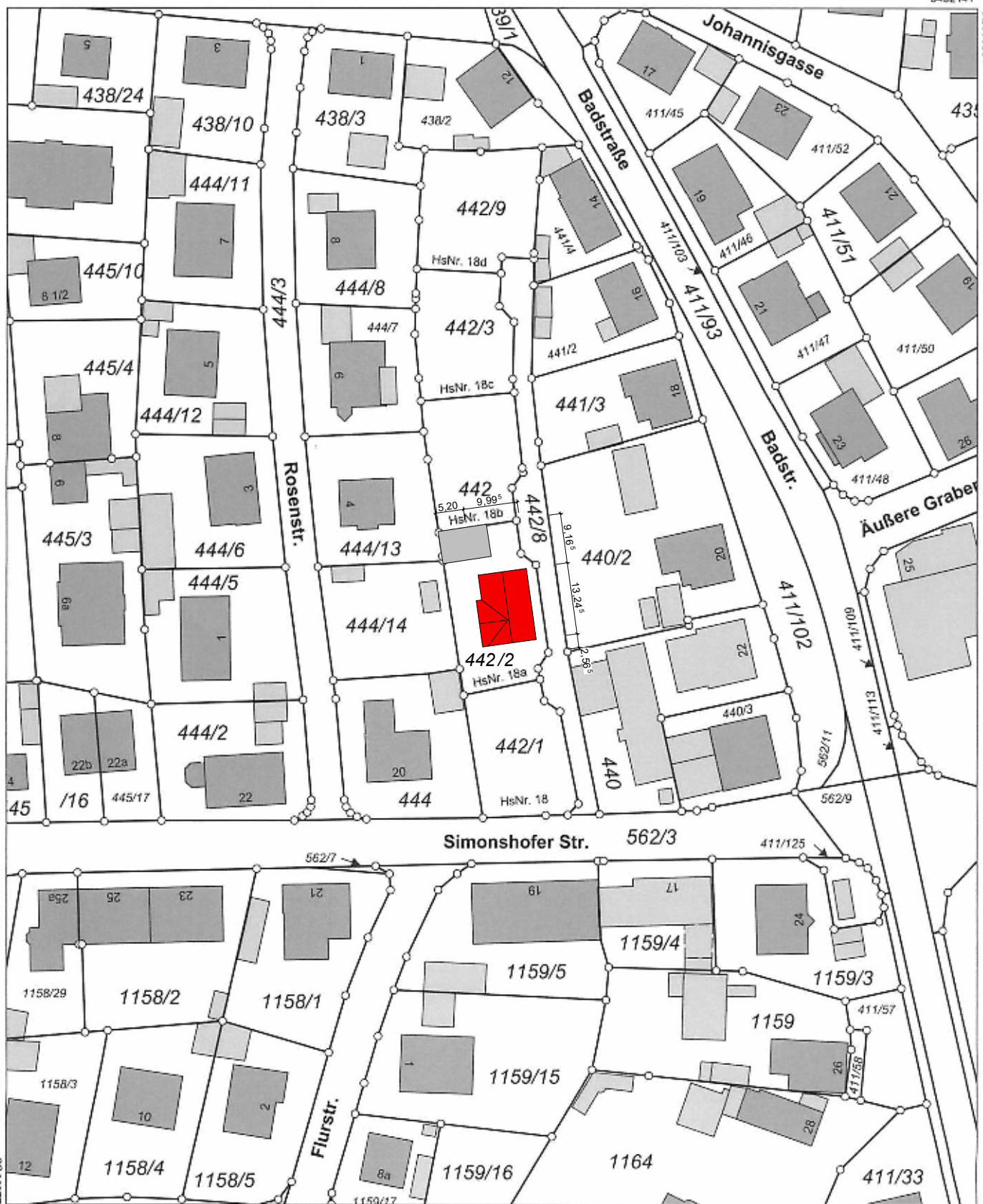
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

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

