



## 91245 Simmelsdorf

# Ehemalige Sparkassenfiliale in Hüttenbach



**279.000 €**

Kaufpreis

**97 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**322 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	322 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
vermietbare Fläche	220
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	prov.frei

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.01.2024
gültig bis	26.01.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1999
Wärmewert	277,50
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Primär-Energieträger	Öl
Stromwert	58,70



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuierung

Öl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
  
- Wohn-/Geschäftshaus
- ca. 322 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 123 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Geldautomat bleibt bestehen, hierfür wird ein monatliches Entgelt gezahlt
- ÖZH von 1999
- leerstehende 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- Gewerbeinheit im Erdgeschoss



## Beschreibung

Das im Jahr 1999 in Massivbauweise errichtete Wohn-/Geschäftshaus präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit einer attraktiven Mischung aus Gewerbe,- und Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich der ehemalige Standort einer Sparkassenfiliale, wobei der Bereich für den Geldautomaten erhalten bleibt. Die Sparkasse zahlt hierfür ein monatliches Entgelt, was eine zusätzliche Einnahmequelle für den Eigentümer darstellt.

Der Gewerbereich im Erdgeschoss unterteilt sich in drei Räume, die zuvor als Beratungszimmer sowie Service fungierten. Diese Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal für unterschiedliche Gewerbeziecke.

Im Dachgeschoss finden sich ein geräumiger Aufenthaltsraum, ein WC sowie der Heizungsraum und ein großer Speicher. Diese Räume bieten Flexibilität als zusätzliche Nutzflächen oder Ausbauoptionen.

Das Obergeschoss beherbergt eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einem durchdachten Grundriss. Ein geräumiger Dielenbereich verbindet alle Räume miteinander. Das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer schafft eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und eine Küche - eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional. Es ist komplett gefliest und bietet eine Badewanne, separate Dusche, WC und zwei Waschbecken. Ein praktischer Anschluss für eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden. Ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC runden das Angebot dieser komfortablen Wohnung ab.

Dieses Wohn-/Geschäftshaus stellt eine einzigartige Kombination dar aus einer profitablen Gewerbefläche und einer komfortablen Wohnung. Die Vielseitigkeit der Räumlichkeiten und die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einer lohnenden Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet.

## 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 Objekt liegt im Ortsteil Hüttenbach. Dieser verfügt über Grundschule, Kindergarten, Zahnarzt, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Die Bahnanbindung zwischen Simmelsdorf-Schnaittach-Neunkirchen-Lauf und den Großraum Nürnberg mit stündlichem Turnus liegt etwa 2 km vom Haus entfernt. Die Autobahnanbindung Schnaittach ist etwa 5 km entfernt.















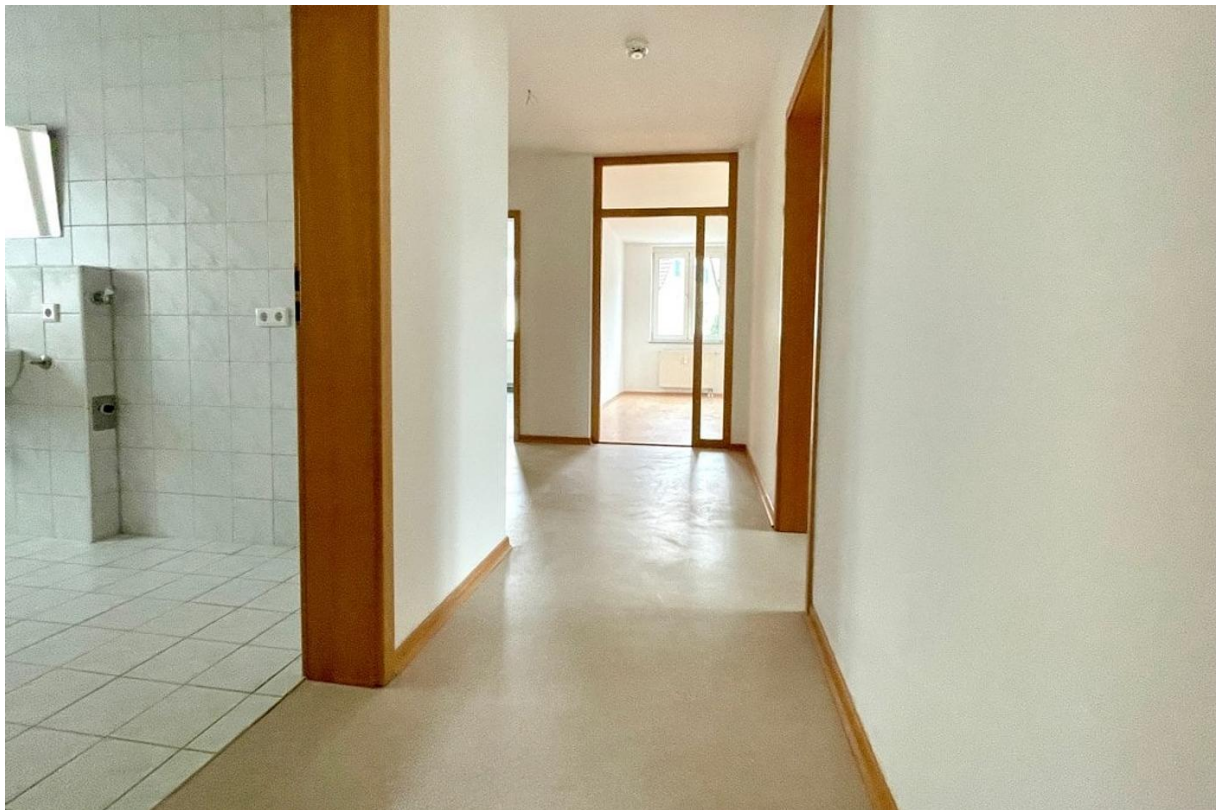






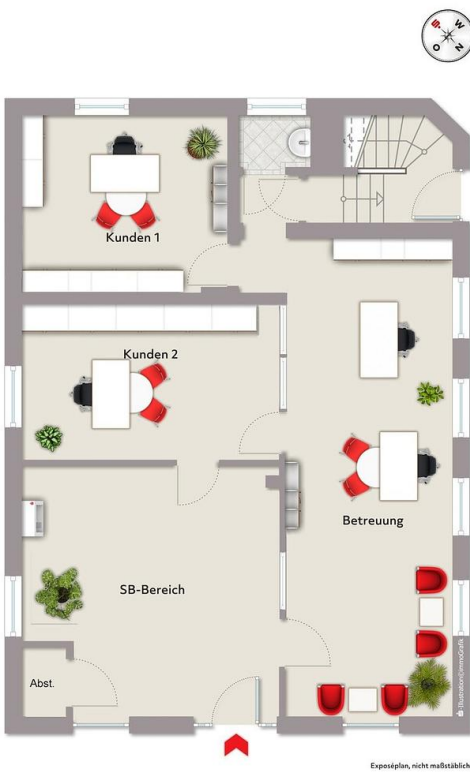
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

