



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuSc-52830

## *Naturnahes Wohnen: Mehrfamilienhaus mit Privatwald und idyllischem Garten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**620.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>450,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>600,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.997,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.447,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Kunststoff, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Simmelsdorf ist eine Gemeinde im größten deutschen Bundesland Bayern. Simmelsdorf liegt im Landkreis Nürnberger Land und hat 3.387 Einwohner.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*In der idyllischen Gemeinde Simmelsdorf befindet sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 15 Zimmer, die sich auf 2 Etagen verteilen. Es bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie oder kann als Mehrgenerationenhaus genutzt werden.*

*Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt in 5 Bäder, 4 Küchen, und 15 weitere Zimmer. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Der Bodenbelag besteht aus Fliesen, Parkett, PVC und Laminat.*

*Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Garten mit einer Fläche von ca. 1547 m<sup>2</sup>. Hier können Sie in Ruhe entspannen und die Natur genießen. Eine Doppelgarage und ein Abstellraum bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte.*

*Das Haus wurde vor einigen Jahren saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Unter anderem Wasserleitungen und die Elektrik. Ein Gäste-WC, eine Einbauküche, ein Kamin und ein Wintergarten runden das Angebot ab.*

*Die Gemeinde Simmelsdorf bietet eine gute Infrastruktur und eine ruhige Lage im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A9 ist ebenfalls schnell zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.*

*Lassen Sie sich von diesem charmanten Mehrfamilienhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Das Haus verfügt über insgesamt 15 Zimmer: Der großzügige Platz ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte, ob für Familien, Home-Office oder Gästezimmer.**

**5 Bäder und 2 separate WCs: Der Komfort und die Privatsphäre sind sowohl für die Bewohner als auch für Gäste optimal gewährleistet.**

**Wintergarten: Ein Ort der Entspannung und Erholung, der einen herrlichen Blick auf die umgebende Natur bietet.**

**2 Terrassen: Genießen Sie die frische Luft und die wunderbare Aussicht von diesen perfekt platzierten Außenbereichen.**

**Doppelgarage direkt am Haus mit 1 Hebebühne + Carport mit platz für 3 PKW. Bequemes Parken für bis zu drei Fahrzeuge, mit direktem Zugang zum Wohnbereich.**

**Idyllischer Garten in Hanglage: Ein grünes Paradies mit reicher Flora und Fauna, ideal für ruhige und erholsame Stunden im Freien.**

**Privatwald mit ca. 1450 m<sup>2</sup>**

**Grillplatz-Plattform: Ein exklusiver Rückzugsort für gesellige Zusammenkünfte und gemütliche Abende im Freien, geschützt durch die umliegenden Felsen.**

**Öffentlicher Parkplatz gegenüber dem Haus: Zusätzliche Parkmöglichkeiten für Gäste und Besucher, die den Komfort für alle Bewohner erhöhen.**

**Das Heizsystem wird über einen zentralen Holzofen betrieben, der einen 4000-Liter-Wasserspeicher erhitzt und tagelang warm hält. Diese Art der Heizung ist äußerst nachhaltig und verhältnismäßig kostengünstig. Zudem ist das gesamte Heizsystem bequem über eine App steuerbar.**

## **Fazit**

**Ittling in der Fränkischen Schweiz ist das ganze Jahr über ein attraktives Reiseziel. Ob Sommer oder Winter, die vielfältigen Freizeit- und Sportangebote lassen keine Langeweile aufkommen und bieten für jeden Besucher das passende Erlebnis. Die Kombination aus natürlicher Schönheit, sportlichen Herausforderungen und kulinarischen Genüssen macht Ittling zu einem perfekten Ort für Erholung und Abenteuer.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.**

**Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

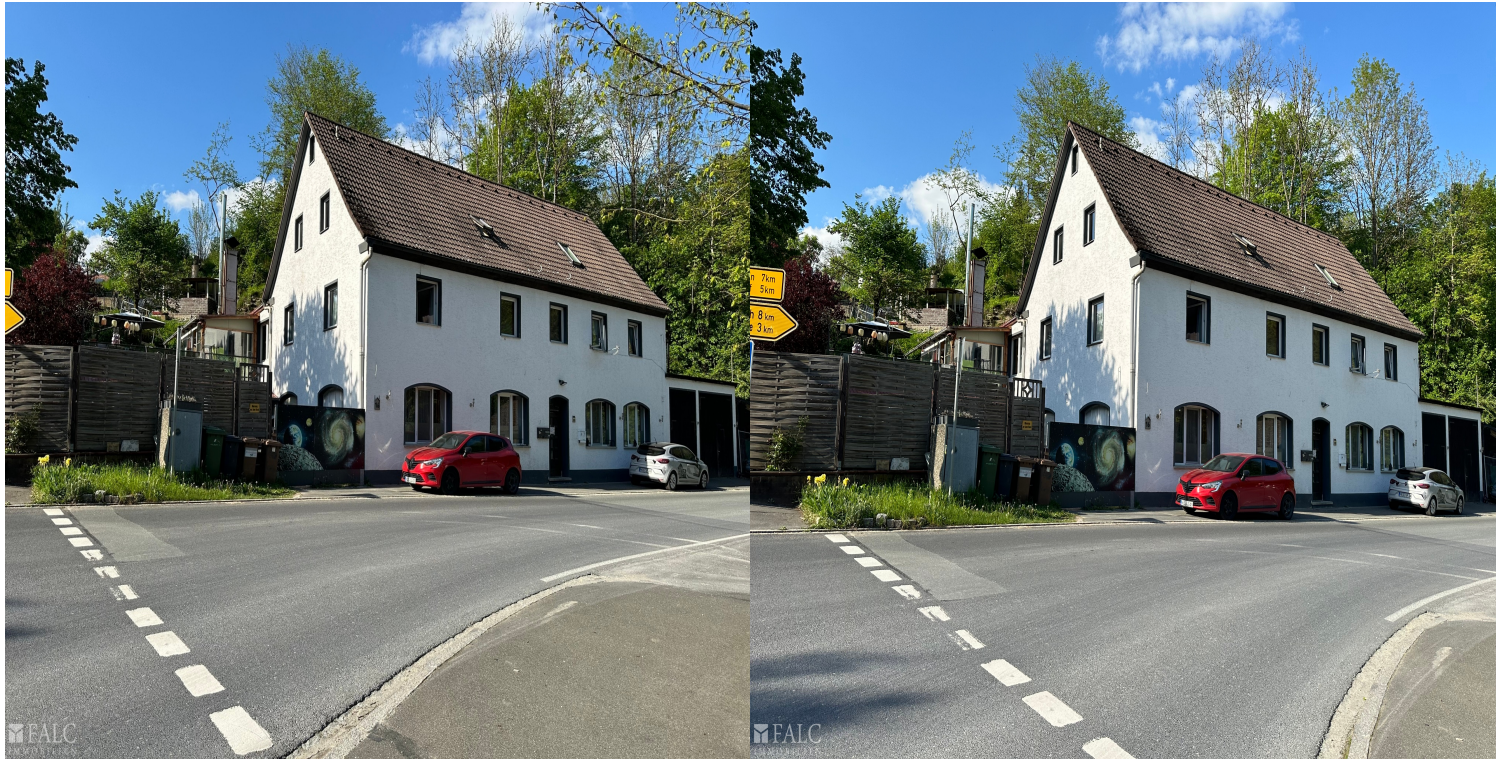
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)