

Wohnen im TRAUMHAUS! Liebevoll kernsanierte Doppelhaushälfte in Simmelsdorf- OT (Einzel-Denkmal)

91245 Simmelsdorf, Haus zur Miete

Objekt ID: N5042



Wohnfläche ca.: **130 m²** - Zimmer: **4,5** - Kaltmiete: **1.580,00 EUR**



Wohnen im TRAUMHAUS! Liebevoll kernsanierte Doppelhaushälfte in Simmelsdorf-OT (Einzel-Denkmal)

Objekt ID	N5042
Objektyp	Haus
Adresse	91245 Simmelsdorf
Wohnfläche ca.	130 m ²
Grundstück ca.	300 m ²
Vermietbare Fläche ca.	130 m ²
Zimmer	4,5
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Strom, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	1832
Zustand	Erstbezug
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Badewanne, Denkmalschutz, Dusche, DV-Verkabelung, Fernblick, Fliesenboden, Gartennutzung, Offene Küche, Parkettboden, Tageslichtbad
Kaution	4.740,00 EUR
Kaltmiete	1.580,00 EUR
Nebenkosten	200,00 EUR
Warmmiete	1.780,00 EUR



Objektbeschreibung

Ein ganz besonderes Schmuckstück hat der Eigentümer hier auf dem Sonnenhang von Simmelsdorf-Unterwindsberg geschaffen. Durch eine aufwendige Kernsanierung eines denkmalgeschützten Anwesens aus dem 18. Jahrhundert entstanden in einer Immobilie zwei traumhaft schöne Doppelhaushälften, von denen die linke Haushälfte bereits neu vermietet ist.

Sie betreten die Hausanlage über einen gemeinschaftlich genutzten, neu gepflasterten und liebevoll angelegten Zugangsbereich. Das Wohnhausensemble selbst befindet sich auf einer kleinen Anhöhe, von der aus sich Ihnen bereits ein herrlicher Blick in die umgebende Natur bietet. Es erwartet Sie eine historische Immobilie, die mit viel Liebe zum Detail und Bewahrung der bestehenden Substanz umgebaut wurde. Für die Renovierung im Jahr 2023 wurde das Objekt vertikal geteilt und bietet jetzt Raum für zwei separierte Wohnhäuser, die aufgrund ihrer Größe ideal für Paare und Familien geeignet sind.

Die Doppelhaushälfte "Unterwindsberg 16A" befindet sich in dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Immobilie und verfügt vor allem im Erdgeschoss über ein offenes und sehr modernes Raumprogramm. Vom schönen Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum gelangen Sie in den sonnigen Wohn-/Kochbereich. Zwei bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Helligkeit und bieten zudem jeweils einen Zugang auf die umlaufende Terrasse sowie Außenanlage. Ein separierter Treppenaufgang führt Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier bietet sich Ihnen über zwei Räume und ein Tageslichtbad ein ganz besonderes Wohngefühl, das durch die Kombination aus restauriertem Sichtfachwerk und modernen Elementen entsteht. Auch in diesem Haus komplettiert ein eigener Schlafbereich mit zusätzlichem Duschbad die Grundrissgestaltung dieses Gebäudes.

Insgesamt eine traumhafte Liebhaberimmobilie, die aus Ihrem "Dornröschenschlaf" geweckt wurde und nach der hochwertigen Sanierung nachfolgende Ausstattungsdetails bietet:

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Niedrigenergiestandard mit einer Energieeffizienzklasse A+
- zukunftsorientierte Heiztechnik (Luft-Wärme-Pumpe)
- Fußbodenheizung in den Räumen
- historische, wie auch moderne Grundrissgestaltung
- schöne Terrassen und Gartenflächen mit herrlicher Ausrichtung
- hochwertige Naturstein- und Echtholzböden
- Verwendung von Silikatfarben für ein angenehmes Raumklima
- feuchtegesteuerte Wohnraumlüftung
- Tageslichtbäder und Gäste-Toiletten
- bezugsfrei ab sofort

Die Stellplatzflächen stehen Ihnen in Form von KFZ-Freistellplätzen auf einer Hoffläche direkt vor dem Haus zur Verfügung, die den jeweiligen Wohneinheiten bereits zugeordnet sind. Ein Kellerersatzraum kann optional mit angemietet werden.

Warten Sie nicht zu lange, sondern entdecken Sie mit uns Ihr neues Traumhaus. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 – 980 830 und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Hinweise: Die Kosten für Wärme und Warmwasser werden über die vorhandene Luft-Wärmepumpe erzeugt und sind nicht in der angegebenen Nebenkostenvorauszahlung von EUR 200,- enthalten. Die Verrechnung der Verbrauchskosten (Strom) erfolgt direkt mit dem Versorger.



Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.12.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1832
Wesentliche Energieträger	Strom, Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf Strom	23,00 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf Wärme	23,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Das hier angebotene Wohnensemble befindet sich in Simmelsdorf (Ortsteil Unterwindsberg), einer kleinen romantisch gelegenen Gemeinde, etwa 30 km nordöstlich von Nürnberg, inmitten des idyllischen Schnaittachtals. Die Gemeinde bietet neben ihren tollen Burgen, Schlössern und Wanderwegen in der Umgebung auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie einen Metzger mit kleinem Lebensmittelgeschäft, zwei Kindergärten, eine Grundschule und einen Bahnhof. Alle weitführenden Einrichtungen (Ärzte, Apotheken, Schulen, Einkaufsmärkte) finden Sie im nahe gelegenen Markt Schnaittach. Die BAB-Anbindung zur A9 erreichen Sie in nur 3 km Entfernung, die Bundesstraßen B14 in 8 km und B2 in 5 km. Weitere Infos finden Sie auch unter www.simmelsdorf.de.





Hausansicht



Offener Wohn-/Kochbereich



Wohnen & Kochen



Kinderzimmer im OG



Kinder- oder Arbeitszimmer im OG



Tageslichtbad im OG





Separates WC im OG



Schlafzimmer im DG



Tageslichtbad im DG



Treppenhaus



Eingangsbereich



Terrassen und Garten





Hausansicht



Ausblick

