

K&S

**5-Zimmer-Maisonette-Wohnung
mit Garten, Dachterrasse und
Weitblick in Schnaittach**



EXPOSE

Giebelzimmer mit Weitblick









Auf einen Blick.

Wohnfläche ca. 170 m²

Grundstückfläche ca. 350 m²

Zimmer 5

Etagen 2

Terrasse 52 m²

Kaufpreis 620.000 EUR

Location 91220 Schnaittach

Provision für Käufer 3,57%

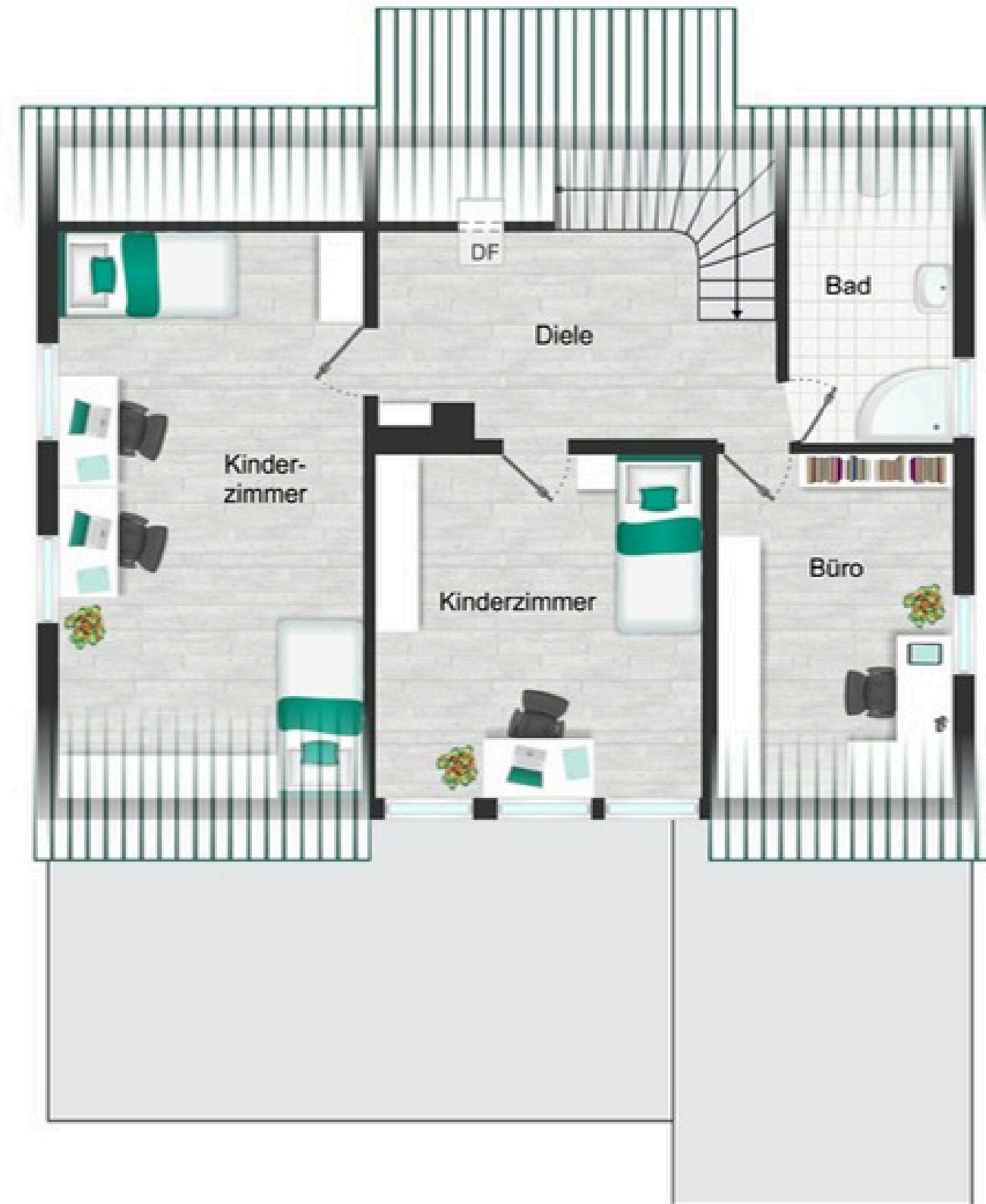
Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages **3,57% Vermittlungsprovision** auf den beurkundeten Verkaufspreis.



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss









5-Zimmer Familienglück in nachhaltiger Bauweise mit Garten und Dachterrasse



Herzlich Willkommen in Ihrer 5-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung mit Dachterrasse, Garten und Weitblick in beliebter Waldrandlage in Schnaittach.

Absolutes Highlight, neben der traumhaft ruhigen Lage am Waldrand, ist der großzügig bemessende Gartenanteil mit einer Fläche von ca. 350m². Dies ist gerade bei Eigentumswohnungen eine selten zu findende Rarität.

Über eine Außentreppe gelangen Sie nach oben zum Eingang Ihrer 5-Zimmer-Eigentumswohnung. Im Entree eröffnet sich Ihnen ein offener Wohn- und Essbereich mit angegliederter, moderner Küche mit Granitarbeitsplatten und Kücheninsel mit versenkten Steckdosen.

Zahlreiche umlaufende, teilweise bodentiefe Fenster schaffen eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre.

Wohnen auf zwei Ebenen am Waldrand

Energieeffizienz trifft auf Lebensqualität mit guter Anbindung



Das Elternbad mit Whirl-Eckbadewanne, Tageslichtfenster sowie einer bodengleichen Dusche ist, genau wie das Elternschlafzimmer, ebenfalls auf der Ebene im 1.Stock des Zweifamilienhauses zu finden.

Neben dem Elternschlafzimmer geht es hinaus auf die mit Travertin belegte Dachterrasse mit Südwestausrichtung.

Gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden können Sie entspannt unter der überdachten Loggia oder auf der begrünten Freifläche genießen.

Auf rund 52m² bietet Ihnen dieses weitere Highlight mehrere Rückzugsmöglichkeiten mit Raum zum Entspannen und Genießen.

Wohnen auf zwei Ebenen am Waldrand

Energieeffizienz trifft auf Lebensqualität mit guter Anbindung



Eine Treppe weiter nach oben befinden sich insgesamt drei weitere Schlafzimmer unter der gemütlichen Dachschräge.

Das mittlere der drei Zimmer verfügt über große Giebelfenster mit Blick über die Dächer Schnaittachs bis hin zur Burg.

Vervollständigt wird diese zweite Ebene von einem geräumigen Bad mit Dusche und sämtlichen Anschlüssen für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Hier findet sich genügend Raum für Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer – ganz nach Ihren Wünschen.

Fakten im Überblick.



Objekttyp
Maisonette-DG-
Wohnung

| | |
|----------------|--------------------|
| Wohnfläche ca. | 170 m ² |
| Etagenanzahl | 2 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Garten | 350 m ² |
| Terrasse | 52 m ² |
| Objektzustand | gepflegt |

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Holz / Strom |
| Energieeffizienzklasse | A (40,9kWh/(m ² *a)) |
| Baujahr Anlagentechnik | 2017 |
| Baujahr | 2017 |
| Qualität der Ausstattung | gehoben |

Highlights

- ✓ Energieeffizienzklasse A
- ✓ Nachhaltige Holzmassivbauweise 2017
- ✓ Dachterrasse und Loggia mit 52m²
- ✓ Offener Wohn-, und Essbereich auf über 70m²
- ✓ 5-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung auf zwei Ebenen
- ✓ Zwei Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster
- ✓ Garage und Außenstellplätze
- ✓ Privater Garten
- ✓ Granitboden und Granitarbeitsflächen in der Küche
- ✓ Whirlpool-Eckbadewanne
- ✓ Weitblick über die Dächer Schnaittachs
- ✓ Ruhige Waldrandlage
- ✓ Gemütlicher Kaminofen im Wohn- und Essbereich
- ✓ 5 Minuten zur Autobahnauffahrt A9
- ✓ Pool-Vorbereitung im Garten
- ✓ 4 Schlafzimmer



Idyllische Lage in der Nähe von Fachwerkhäusern



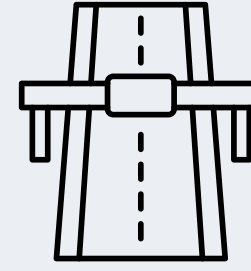
Schnaittach ist eine **idyllische Marktgemeinde** im Nürnberger Land, gelegen am Fuße der Fränkischen Alb etwa **25 Kilometer nordöstlich von Nürnberg**.

Die Region verbindet historischen Charme mit moderner Lebensqualität und ist besonders für ihre malerische Altstadt sowie die beeindruckende Festung Rothenberg bekannt.

Das Ortsbild von Schnaittach ist geprägt durch **liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser**, eine lebendige Dorfgemeinschaft und zahlreiche Grünflächen, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Perfekte Anbindungen – Mobilität für jede Lebenslage



Bahn / ÖPNV

Nur **wenige Gehminuten** entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität innerhalb Schnaittach sowie direkte Anbindung an die **Bahnstrecke Nürnberg–Bayreuth** garantiert.

Der Schnaittacher Bahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und gewährt Ihnen optimale Verbindungen nach Nürnberg, Lauf und ins Umland.

Straßen / Auto

Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 ist ebenfalls nur **etwa 5 Minuten** mit dem Auto entfernt, was insbesondere Pendler und Reisende schätzen. Von hier aus gelangen Sie schnell nach Nürnberg oder Richtung München und Berlin, wodurch sämtliche wichtigen regionalen und überregionalen Ziele komfortabel erreichbar bleiben.

Für Flugreisende bietet der **Flughafen Nürnberg** eine praktische Anfahrtsmöglichkeit und ist binnen **rund 30 Fahrminuten** erreichbar – ideal für nationale und internationale Reisen.



Stadtnahes Leben mit allen Annehmlichkeiten



Kindergärten / Kita

Für die Kleinsten stehen in Schnaittach verschiedene Kitas und Kindergärten zur Verfügung. Die Einrichtungen bieten vielfältige pädagogische Konzepte, flexible Betreuungszeiten und sind ideal im Ort verteilt. Auch eine Kinderkrippe für unter 3-Jährige ist vorhanden. Durch die kurzen Wege werden Eltern im Alltag besonders unterstützt – das bringt Komfort und Sicherheit.

Schulen

Alle wichtigen Schultypen sind einfach erreichbar: Von Grund- und Mittelschulen im Stadtgebiet über mehrere Gymnasien bis hin zu staatlichen und privaten Realschulen sowie Berufsschulen und der renommierten Universität Bayreuth. Somit bietet der Standort beste Voraussetzungen für die Bildungslaufbahn Ihrer Kinder – vom Kindergarten bis zur Hochschule.

Versorgung und Alltagsinfrastruktur – Kultur und Freizeitangebote



Versorgungs- & Alltagsinfrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Metzger, Apotheken, Banken und Ärzte sind in Schnaittach vorhanden und meist zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

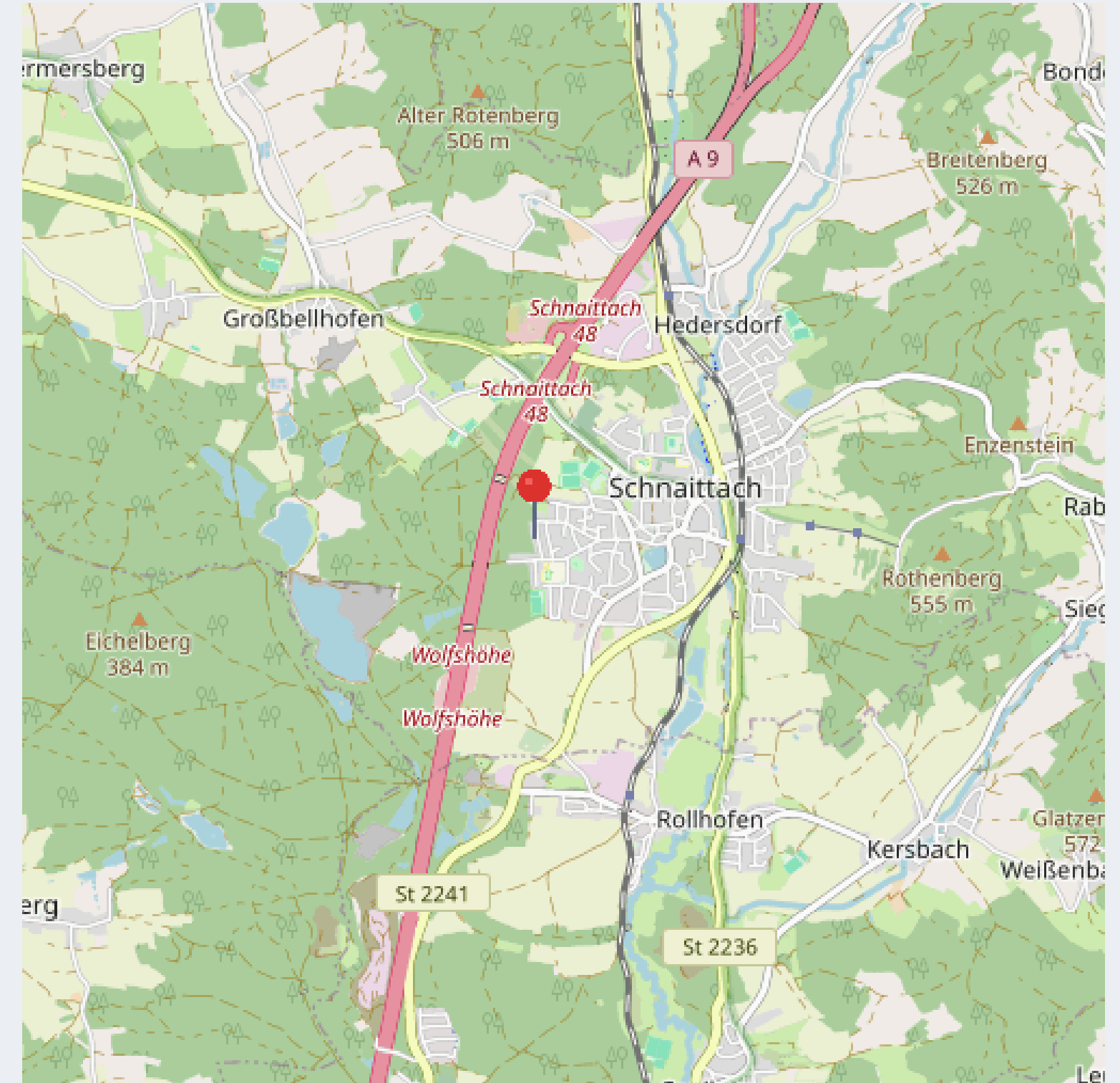
Der Wochenmarkt im historischen Ortskern bietet regionale Frischeprodukte und lädt zum gemütlichen Einkaufserlebnis ein.

Die Umgebung punktet mit vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sport- und Musikvereine, ein Freibad, Spielplätze, Wander- und Radwege direkt vor der Haustür sorgen für abwechslungsreiche Möglichkeiten, die Natur und das gesellschaftliche Leben aktiv zu genießen.

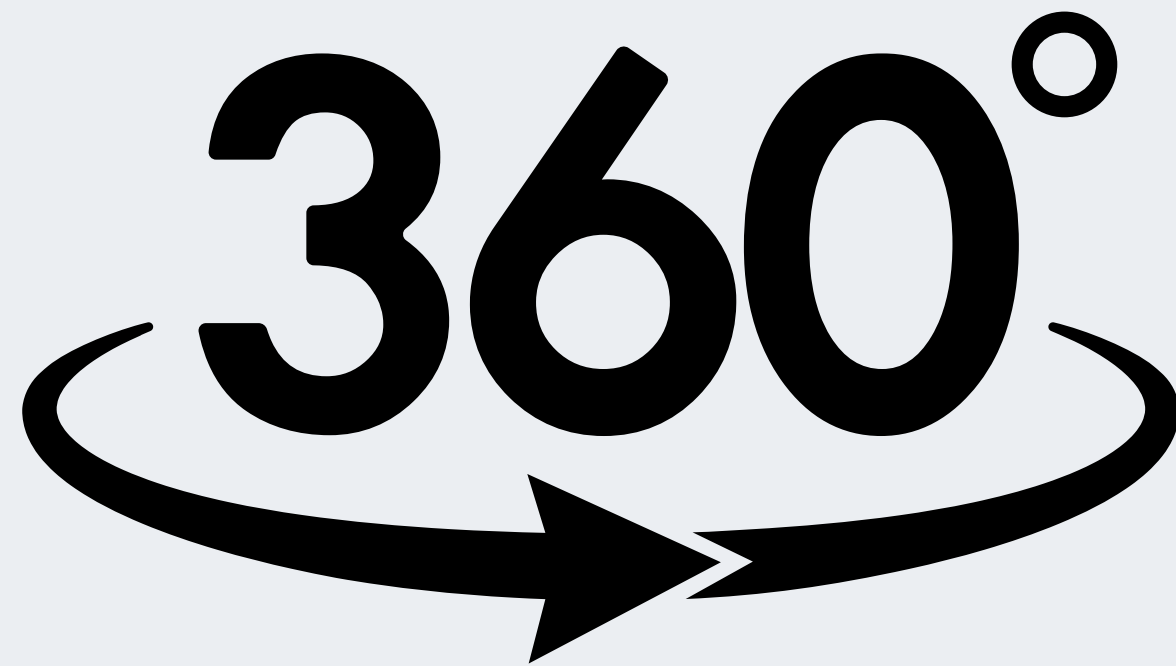
Historische Sehenswürdigkeiten wie die Festung Rothenberg und die Synagoge unterstreichen den kulturellen Reichtum der Gemeinde.

Wissenwertes rund um den Kauf.

- ✓ Eigentumswohnung mit Dachterrasse und Garten
- ✓ Hervorragende Autobahnanbindung (5 Minuten)
- ✓ Gepflegte Maisonette-Dachgeschosswohnung
- ✓ **Wohnungseigentum bereits geschaffen**
- ✓ Gartenanteil (ca. 350m²) wird neu vermessen
- ✓ **Bezugsfrei nach Absprache**
- ✓ Pool-Vorbereitung im Garten
- ✓ Nachhaltige Holzmassivbauweise
- ✓ **Vorkaufsrecht** für 2.Wohneinheit im Erdgeschoss
- ✓ Granit, Laminat und Fliesen als Bodenbeläge
- ✓ Zwei Badezimmer mit Dusche, eines mit Eckbadewanne

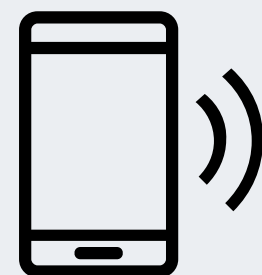


Erkunden Sie die
Wohnung mit unserem
360-Grad-Rundgang



5-Zimmer-Maisonette-Wohnung Schnaittach

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und
stehen Ihnen in allen Fragen rund um
diese Immobilie jederzeit zur Verfügung.



+49 176 42760008



kontakt@ks-immobilien-projekt.de

