

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schnaittach

### Charmante 3-Zimmer-Maisonette im kernsanierten Altbau + neue Markeneinbauküche



Objekt-Nr. OM-426611

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludwig Beißer

Nürnbergerstr. 47  
91120 Schnaittach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,92 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 64,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines aufwendig kernsanierten Sandsteingebäudes aus dem 19. Jahrhundert. Der besondere Altbaucharme in Kombination mit modernem Wohnkomfort macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare, die etwas Besonderes suchen.

Die Maisonette-Bauweise verleiht der Wohnung eine offene und wohnliche Atmosphäre mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen auf zwei Ebenen. Der gut durchdachte Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Wohnen, Arbeiten oder Gästezimmer.

Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen im Freien ein. Ein Stellplatz kann bei Bedarf separat erworben werden. Das Haus verfügt über keinen Aufzug, was den authentischen Charakter des historischen Gebäudes bewahrt.

Dank der umfassenden Kernsanierung befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand und verfügt bereits über eine neue Markeneinbauküche.

Eine moderne Raumpartreppe wird für den Zugang in den Spitzboden noch angefertigt und eingebaut.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der Nürnberger Straße 47 in Schnaittach, einer lebendigen Marktgemeinde im Landkreis Nürnberger Land. Die Lage bietet eine gelungene Balance aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung.

Der Bahnhof Schnaittach Markt ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine direkte Anbindung Richtung Nürnberg. Auch mit dem Auto ist die Metropolregion hervorragend angebunden: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A9 erreichen Sie Nürnberg, Lauf an der Pegnitz oder Erlangen bequem in kurzer Fahrzeit. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit Wander- und Erholungsmöglichkeiten bietet einen hohen Freizeitwert und rundet die Lage als ideales Zuhause für Menschen ab, die stadtnah wohnen und dennoch die Ruhe des Umlands genießen möchten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon, Ansicht nach innen



Dachstuhl

# Exposé - Galerie



Dachstuhl



Waschmaschinenanschluss

# Exposé - Galerie

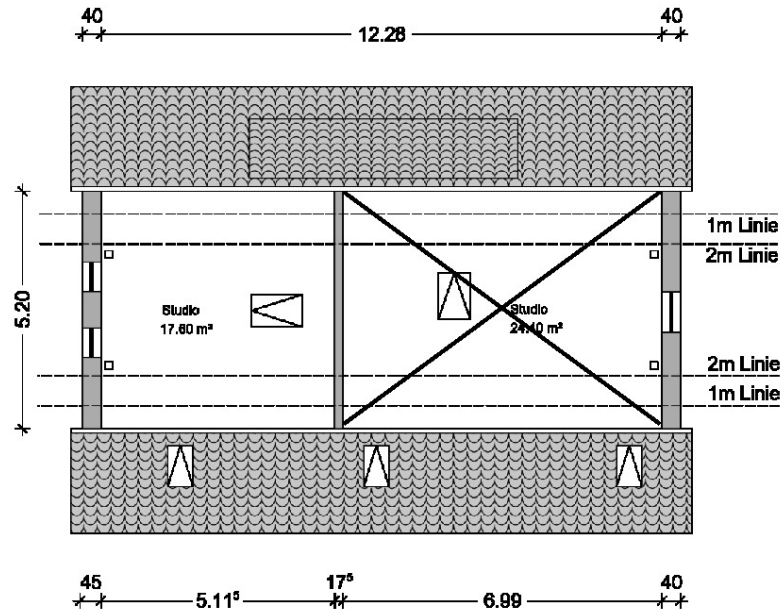


Aussicht

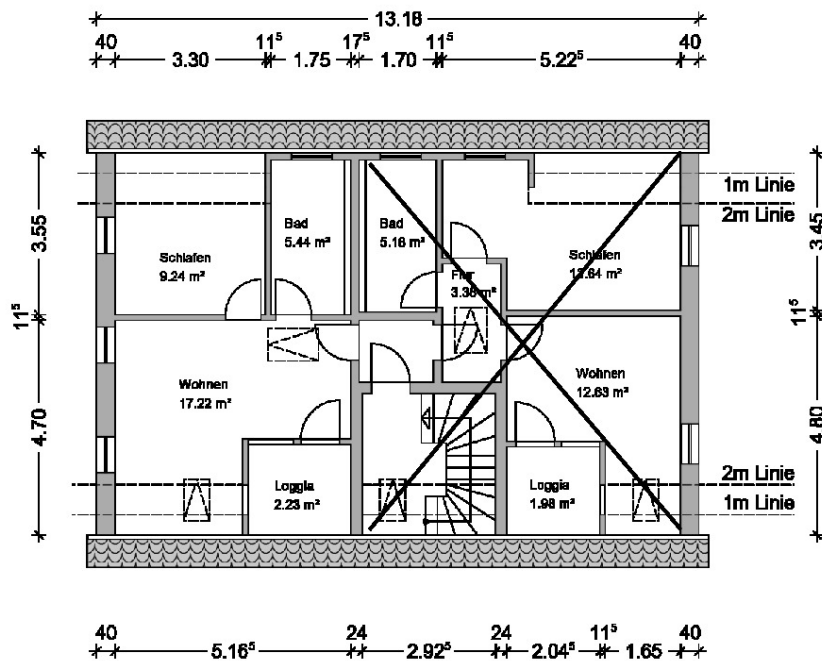


Aussicht

# Exposé - Grundrisse



Spitzboden



Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500

Erstellt am 06.02.2026 14:28  
<https://v.bayern.de/myWrr>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

