



# 91233 Neunkirchen

## Die Alternative zur Wohnung



**295.000 €**

Kaufpreis

**87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**337 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

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	87 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	337 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.04.2024
gültig bis	02.04.2034
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	164,00
Primär-Energieträger	Öl



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

Diese charmante Erdgeschoss-Maisonettewohnung bietet mit ihren ca. 87 m<sup>2</sup> Platz für individuelles Wohnen. Das Objekt wurde 1976 in Massivbauweise errichtet. Der Anbau stammt aus dem Jahre 2000.

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: Die Eingangsebene der Wohnung beherbergt eine voll ausgestattete Küche, ein Wohn- und Esszimmer sowie ein praktisches Gäste-WC.
- Dachgeschoss: Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das ein Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer bietet.
- Kellergeschoss: Im Untergeschoss befindet sich das Badezimmer, das 2000 saniert wurde und mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein Fenster sorgt für Tageslicht. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum und den Heizungsraum.

Ausstattung:

- Das Dach wurde 2003 neu gedeckt
- Einige Fenster wurden 2001 erneuert
- Der Brenner der Heizung wurde 2022 erneuert
- Die Heizung ist Gemeinschaftseigentum, und die Zähler für alle Parteien befinden sich im Keller, was eine transparente Abrechnung ermöglicht.

Fazit:

Diese Erdgeschoss-Maisonettewohnung bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Die Raumaufteilung, die Ausstattung und die Lage machen sie zu einem perfekten Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

## Lage

Neunkirchen am Sand ist mit allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Mit der Bahn aus den Richtungen Nürnberg, Lauf und Hersbruck und über die Autobahn Nürnberg-Berlin ist Neunkirchen am Sand ebenfalls gut angeschlossen. Am Rande der Fränkischen Alb und in der Nähe der Fränkischen Schweiz gelegen, bietet Neunkirchen am Sand - von herrlichen Wiesen und Wäldern umgeben - ein herrliches Naherholungsgebiet zum Wandern, Radfahren und für Ausflüge. Sie erleben Natur pur!











Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

