



## 91233 Neunkirchen a. Sand

2-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



**155.000 €**

Kaufpreis

**56,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**ALEXANDER GROSS** Immobilien GmbH

Alexander GROSS  
Tel.: +49 9123 97010  
info@gross-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	2
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	155.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	02.10.2019
gültig bis	01.10.2029
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	133
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Allgemein**

barrierefrei	✓
Wintergarten	✓

**Bad**

Dusche	✓
--------	---

**Bodenbelag**

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

**Küche**

Einbauküche	✓
-------------	---

**Befeuerung**

Gas	✓
-----	---

**Heizungsart**

Zentralheizung	✓
----------------	---

**Stellplatzart**

Freiplatz	✓
-----------	---

**Fahrstuhl**

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

**unterkellert**

unterkellert	ja
--------------	----

**Beschreibung zur Ausstattung**

Die Wohnung verfügt über eine komplette Kücheneinrichtung und zwei herrlich nach Süden ausgerichtete Wintergärten.



## Beschreibung

Die barrierefreie, ca. 56 qm große, 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss im Seniorenhof Lämmerzahlstift in Neunkirchen am Sand, Bahnhofstr. 81 / Haidweg 10.

- 2 Zimmerwohnung (extra Schlafzimmer)
- 2 Wintergärten zur Südseite
- 1 Außenstellplatz
- Kellerabteil
- altersgerechtes Wohnen
- barrierefrei + rollstuhlgerecht
- ambulanter Dienst
- Pflegedienst Diakoneo
- Arztpraxis im Haus
- Café im Haus
- vermietet, Kaltmiete Euro 600,00 p.M. (Wohnung inkl. Stellplatz)

## Lage

Der Seniorenhof Neunkirchen am Sand liegt in der gleichnamigen, aufstrebenden Gemeinde Neunkirchen am Rande der Fränkischen Alb.

Die mit knapp ca. 5.000 Einwohnern besiedelte Ortschaft befindet sich inmitten eines herrlichen Naherholungsgebiets und bietet sich als optimales Ausflugsziel für Spaziergänge und Wanderungen an.

Unweit, jedoch nicht fußläufig finden sich die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarf im nahegelegenen Industriegebiet Speikern (Einkaufsmöglichkeiten, Aldi, Rewe, Bäcker, Metzger etc.). Nahegelegene Städte sind dank der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof (5 Gehminuten) oder mit dem PkW ebenfalls gut erreichbar (Hersbruck oder Lauf an der Pegnitz und auch Nürnberg).

## Sonstige Angaben

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Eigentümers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten oder auf Bildern sichtbare Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

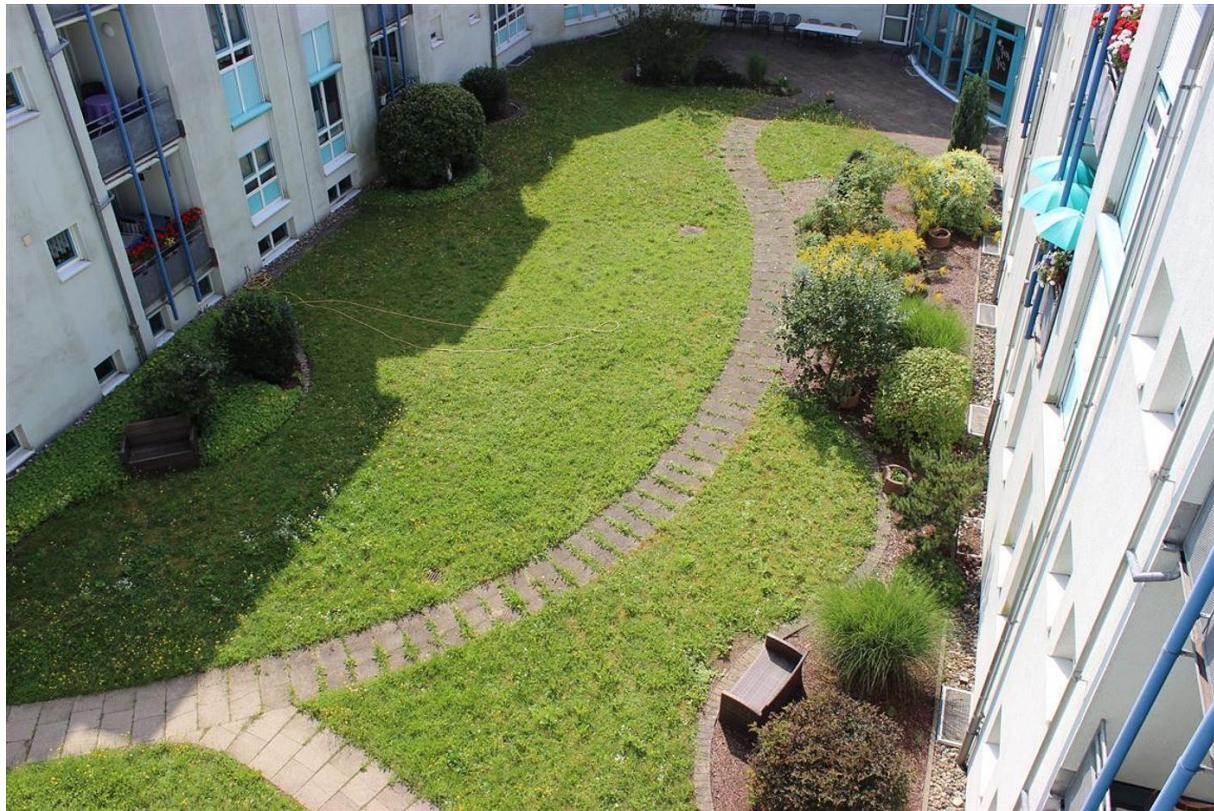
### Servicevertrag:

Beim Servicewohnen im Seniorenhof Lämmerzahlstift Neunkirchen am Sand handelt es sich um eine Wohnform des Betreuten Wohnens. Dieses Konzept kann nur funktionieren und zuverlässig finanziell kalkuliert werden, wenn jede/r Bewohner/in zusätzlich zum Mietvertrag einen Grundservicevertrag mit dem Serviceleister DIAKONEO abschließt und Grundservice- und Mietvertrag eine Einheit bilden.



Diese Einheit dient dem anerkannten Zweck, allen Bewohnern/innen eine Wohnung mit „Grundbetreuung“ zu verschaffen. Der Mieter verpflichtet sich, mit der DIAKONEO einen Grundservicevertrag abzuschließen und die damit erhobene Grundservicepauschale zu entrichten. Die Grundservicepauschale beträgt derzeit ca. Euro 235 monatlich für eine Person, für zwei Personen ca. Euro 330, Änderungen vorbehalten.

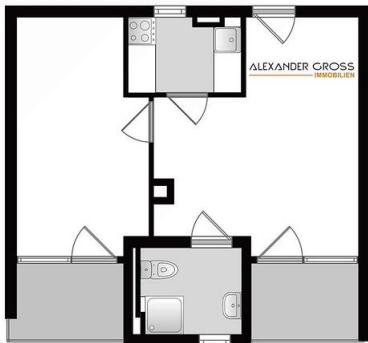












Die vorliegenden Plan und Grundriss  
können von der tatsächlichen Ausführung  
abweichen.  
Durch die hier eingezeichneten Einrichtungs-  
gegenstände soll Geräumigkeitslage und  
Raum im Verhältnis gezeigt werden.