



91233 Neunkirchen

Gepflegtes Einfamilienhaus in Neunkirchen a. Sand



289.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

615 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Grundstücksfläche	615 m ²
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1910
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.02.2026
gültig bis	12.02.2036
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	220,00
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Bad		Heizungsart	
Wanne	✓	Zentralheizung	✓
Dusche	✓		
Fenster	✓	Befeuerung	
		Gas	✓
Stellplatzart		unterkellert	
Carport	✓	unterkellert	zum Teil
Dachform		Bauweise	
Satteldach	✓	Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1910
- Grundstücksfläche ca. 615 m²
- Wohnfläche ca. 121 m²
- 4,5 Zimmer
- Dach vor ca. 30 Jahren neu gedeckt
- Geschossdeckendämmung ca. 30cm 2021
- Zwischensparrendämmung ca. 15cm 2021
- zwei Tageslichtbäder 2015 und ca. 70er/80er Jahre
- neue Bodenbeläge 2022
- Kunststofffenster 1980
- Heizungsleitungen 2017
- Einbauküche 2019
- Stromleitungen in der Küche 2019 erneuert sowie Sicherungskasten
- Doppelcarport 2022
- Outdoorküche
- kleiner Keller



Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1910, bietet auf ca. 121 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung. Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich renoviert und befindet sich auf einem ca. 615 m² großen Grundstück, das unter anderem mit einer überdachten Outdoorküche und einem im Jahr 2022 errichteten Doppelcarport ausgestattet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch die offene Gestaltung viel Raum für geselliges Beisammensein bietet. Die angrenzende Küche wurde 2019 modernisiert und ist gut in den Wohnbereich integriert. Elektrische Anschlüsse in der Küche wurden 2019 erneuert, sowie der Sicherungskasten. Zusätzlich gibt es ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss wurde 2015 komplett erneuert und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat, was zusätzlichen Komfort bietet.

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Büro. Das zweite Tageslichtbad im Obergeschoss stammt vermutlich aus den 70er/80er Jahren und verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken. Über eine vollwertige Treppe gelangt man auf den Spitzboden, der weiteres Ausbaupotenzial bietet und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Haus bietet zudem einen kleinen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Satteldach wurde vor ca. 30 Jahren neu gedeckt und 2021 mit 30 cm Mineralwolle in der obersten Geschossdecke sowie 15 cm in den Zwischensparren gedämmt. Die Kunststofffenster, die 1980 eingebaut wurden, sind gut erhalten und bieten einen soliden Wärmeschutz. 2017 wurden die Heizungsleitungen im Haus erneuert. Die Bodenbeläge im Haus wurden 2022 erneuert, ebenso wurde der Holzboden im Schlafzimmer abgeschliffen.

Das großzügige Grundstück von ca. 615 m² bietet viele Möglichkeiten zur Gestaltung eines Gartens oder für Freizeitaktivitäten. Die überdachte Outdoorküche lädt dazu ein, auch bei weniger idealem Wetter Zeit im Freien zu verbringen. Ein 2022 erbautes Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und schützt sie vor Witterungseinflüssen.

Fazit:

Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich renoviert und bietet heute eine moderne Ausstattung, die den aktuellen Wohnanforderungen gerecht wird. Es eignet sich ideal für Käufer, die ein solides, gut gepflegtes Zuhause suchen, das sowohl durch die praktische Raumaufteilung als auch durch die zahlreichen modernen Renovierungen überzeugt.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann melden Sie sich gleich bei uns.

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.





















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.