



91233 Neunkirchen

Reihenendhaus in Neunkirchen am Sand



334.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

451 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



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	110 m²
Grundstücksfläche	451 m²
Zimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	334.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.11.2025
gültig bis	01.11.2035
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	142,00
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Reihenendhaus
- Baujahr ca. 1971
- Grundstück ca. 451 m²
- Wohnfläche ca. 110 m² (inkl. Terrassen- und Balkonfläche zu 1/4)
- 4 Zimmer
- Dachgeschossausbau von 2014 inkl. Dämmung und Dachfenster
- Gaszentralheizung von 2016
- Kunststoffisoliertglasfenster von 2001
- Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend 2012 erneuert
- Tageslichtbad und Gäste-WC wurde 2012 saniert
- Bodenbeläge wurden überwiegend 2016/2021 erneuert
- Solarabsorber auf Dach 2011
- Rückstaudoppelverschluss 2012
- Türen im Erdgeschoss 2012
- Wasserfilter 2015
- voll unterkellert
- Garage



Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Reihenendhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt durch seine ruhige Lage, eine großzügige Raumaufteilung und ein weitläufiges Grundstück. Mit etwa 110 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Ostterrasse – ideal für entspannte Morgenstunden oder gemütliche Momente im Freien. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und bildet das kommunikative Herz des Hauses. Das Gäste-WC wurde 2012 saniert und vervollständigt das Raumangebot dieser Etage.

Das Obergeschoss umfasst zwei helle Kinderzimmer sowie ein gut geschnittenes Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde ebenfalls 2012 vollständig saniert und verfügt über ein Fenster, eine Dusche, ein WC sowie ein Doppelwaschbecken.

Das Dachgeschoss wurde 2014 ausgebaut und bietet einen zusätzlichen Raum. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist dieser Bereich jedoch nicht für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen und wurde daher nicht in die Wohnfläche eingerechnet.

In den vergangenen Jahren wurde das Haus umfangreich modernisiert. Die Kunststofffenster wurden bereits 2001 erneuert. Das Dach erhielt 2014 eine neue Zwischensparrendämmung. Zudem wurde 2016 die Gasheizung erneuert. Die Wasser- und Abwasserleitungen wurden überwiegend 2012 ersetzt. Im selben Jahr erfolgte zudem die vollständige Sanierung des Badezimmers sowie des Gäste-WCs. Die Stromleitungen entsprechen noch dem ursprünglichen Baujahr und bieten zukünftigen Eigentümern Potenzial für weitere Modernisierungen.

Das ca. 451 m² große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die Ruhe und Natur schätzen. Als Reihenendhaus profitieren Sie von nur einem direkten Nachbarn und einer angenehmen Privatsphäre im Außenbereich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

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.