91077 Neunkirchen a. Brand

Modernisiertes und kernsaniertes Einfamilienhaus mit Stil in begehrter Wohngegend

269 m²
Wohnfläche

690 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Anita Suffa
Tel.: +49 9161 8839680
suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	269 m²
Grundstücksfläche	690 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	27,09 m²

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis / qm	3.643 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.03.2023
gültig bis	28.03.2033
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	99
Primär-Energieträger	Pellets
Wertklasse	C

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Pellet	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung im EG
- elektrische Rollos im EG
- Glasfaseranschluss liegt bereits am Grundstück (noch nicht im Haus)
- Wasser- und Abwasservorrichtung im OG (Küchenmontage/Badmontage möglich)
- Vollwärmeschutz vorhanden

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, massiv gebautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973, das in den Jahren 2022/2023 mit viel Liebe zum Detail und hochwertiger Ausstattung kernsaniert und modernisiert wurde.

Das Haus liegt in begehrter Wohngegend bietet ca. 269 m² Wohnfläche auf zwei Etagen zuzüglich Keller.
Das ca. 690 m² große Grundstück lädt mit seinem modern angelegten Außenbereich zum Verweilen, Spielen und Entspannen ein – ein Ort zum Wohlfühlen für die ganze Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die offene und großzügige Raumgestaltung.
Vom Flur aus gelangen Sie in ein lichtdurchflutetes Gäste-WC sowie in das hochwertig ausgestattete Hauptbadezimmer (Master Bad) mit Walk-In-Dusche, großer freistehender Badewanne, hochwertigem Dusch-WC, Doppelwaschbecken und eleganten Armaturen.

Ein helles Schlafzimmer – auch als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar – bietet Rückzug und Ruhe.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses und lädt zu geselligen Stunden ein.

Die sehr große Küche lässt sich offen und kommunikativ gestalten – ideal für gemeinsame Kocherlebnisse mit Familie und Freunden. Edler Design-Vinylboden und moderne Fliesen schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Bodentiefe Fenster eröffnen einen traumhaften Blick auf die großzügige Terrasse und den großzügigen Garten. Hier finden Groß und Klein ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: Ein offenes, lichtdurchflutetes Galeriezimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Erker (Wintergarten). Die große Fensterfront und indirekte Beleuchtung schaffen ein exklusives Wohngefühl. Die Anschlüsse für ein weiteres Bad/Küche sind bereits vorbereitet – auch die Nutzung als separate Wohneinheit wäre hier denkbar.

Im voll unterkellerten Bereich finden sich neben praktischen Abstellräumen zwei weitere wohnlich nutzbare Zimmer – ideal als Jugend- oder Gästezimmer. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche bietet Raum für einen eigenen Wellnessbereich.
Zudem steht ein Vorratsraum mit Platz für Lebensmittel oder eine Weinsammlung zur Verfügung.
Ein separates Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner rundet das Raumangebot ab.

Das Haus wird über eine moderne Pelletheizung effizient und nachhaltig beheizt – ganz ohne Gas oder Öl. Die Smart-Home-Steuerung ermöglicht die zentrale Bedienung von Heizung und Rollläden im gesamten Haus.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit Wallbox und elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Glasfaseranschluss liegt bereits an der Grundstücksgrenze – perfekt vorbereitet für digitales Arbeiten und Streaming.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Neunkirchen am Brand, einer malerischen historischen Gemeinde im Südwesten der Fränkischen Schweiz. Umgeben von Hügeln wie dem Hetzleser Berg (549 m) und Teil der Fränkischen Alb, genießen Sie hier eine ruhige und naturnahe Wohnlage.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Für Erholung sorgen zahlreiche Parkanlagen und Wanderwege in der Umgebung.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die nahegelegene Bundesstraße 2 und die Autobahn A73 erreichen Sie die Städte Erlangen und Nürnberg in kurzer Zeit.

Entfernungen:
nach Erlangen ca. 11 km
nach Baiersdorf ca. 12 km
nach Lauf ca. 18 km
nach Nürnberg ca. 24 km

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

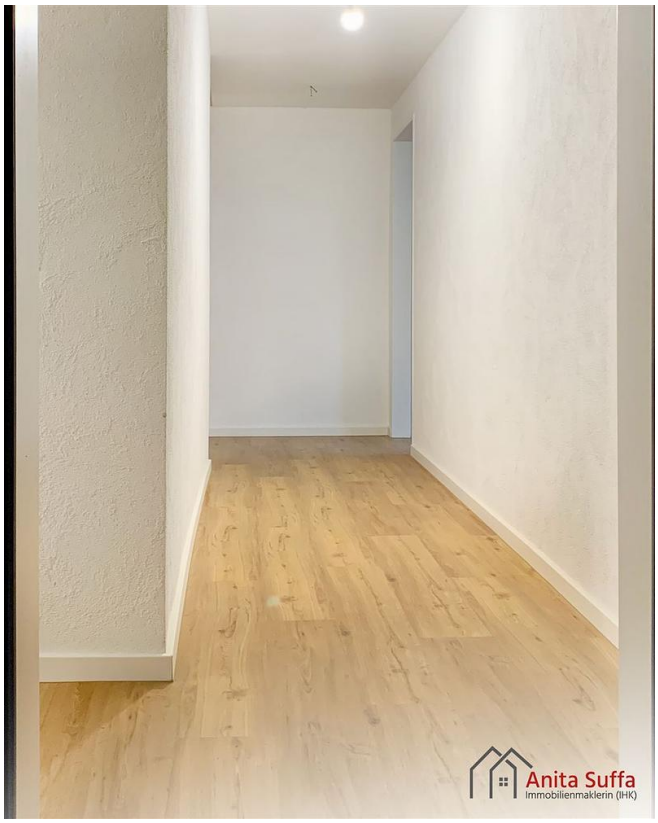
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

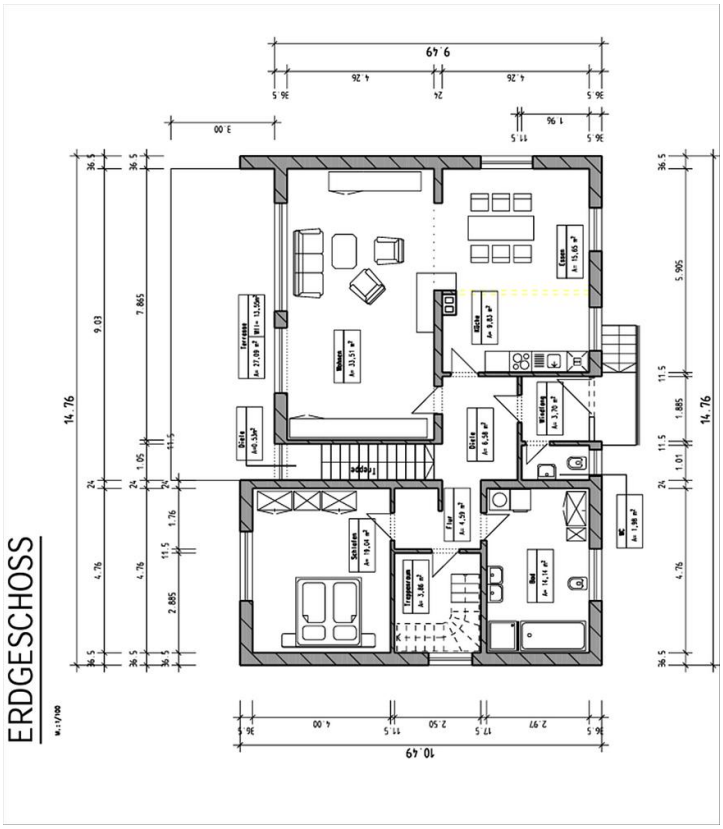
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

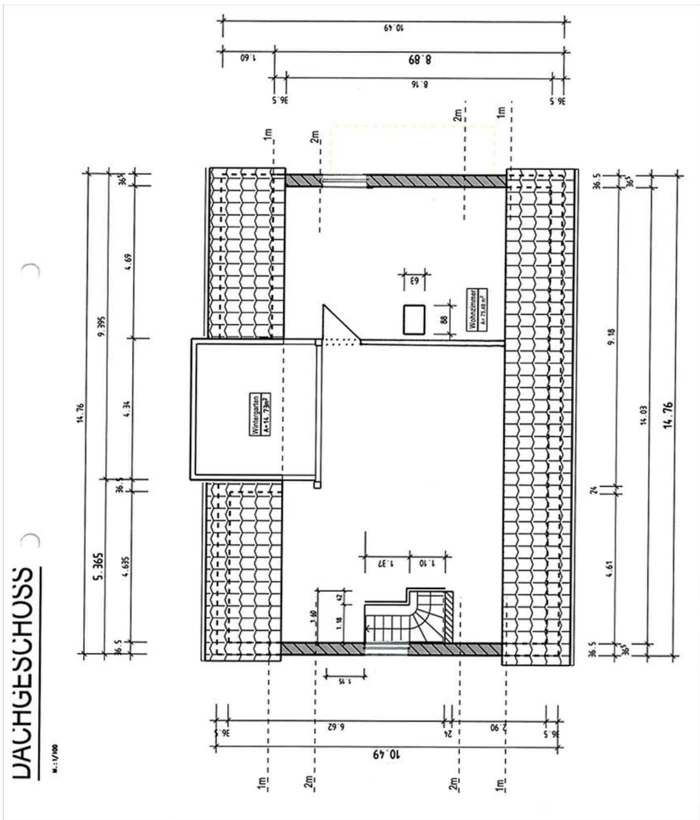
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

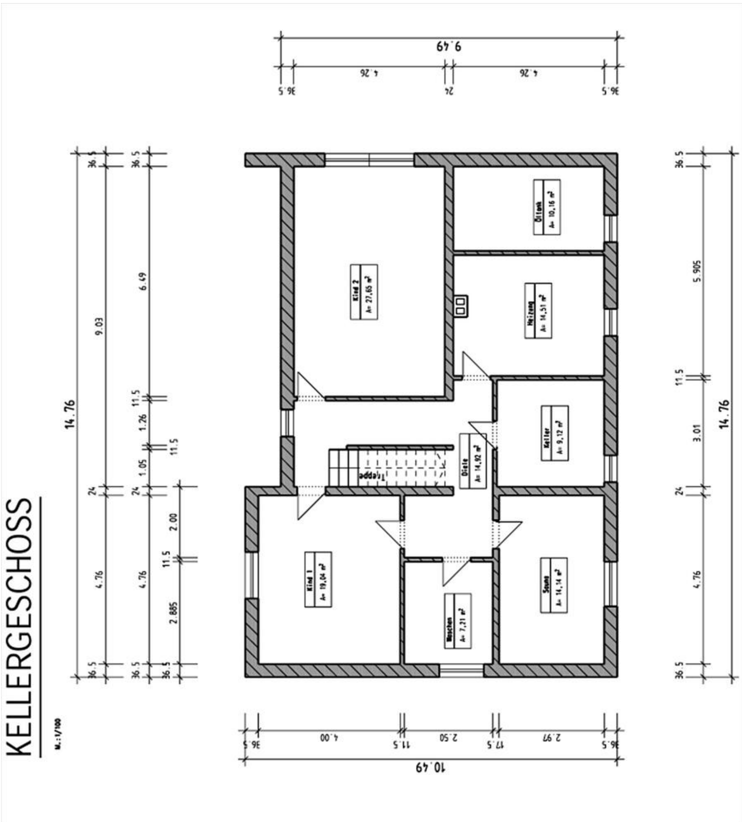
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


ERDGESCHOSS


DACHGESCHOSS


KELLERGESCHOSS