



91233 Neunkirchen

Solide Wohnung mit Balkon – zum Wohnen oder Vermieten



169.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.03.2021
gültig bis	09.03.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1954
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



Ausstattung

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Etagenwohnung
- Baujahr ca. 1954
- ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Kunststofffenster von 1980
- Leitungen von 1980
- Dach und Fassade 2015
- Gaszentralheizung von 2019
- Keller- und Speicherabteil



Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1954. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Alle Zimmer sind bequem vom zentral gelegenen Flur aus zugänglich, was für eine angenehme Wohnstruktur ohne Durchgangszimmer sorgt.

Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Raum für eine gemütliche Sofaecke. Besonders hervorzuheben ist das helle Esszimmer, das durch seine große Fensterfläche viel Tageslicht bietet und zudem direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon ermöglicht – ideal für entspannte Stunden im Freien, selbstverständlich kann dieser Raum auch als Wohnzimmer genutzt werden. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, ebenso findet sich noch Platz für eine kleine Essecke. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und wurde zuletzt im Jahr 1980 renoviert.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen: Die Kunststofffenster wurden 1980 eingebaut, ebenso wurden in diesem Jahr die Leitungen in der Wohnung erneuert. Die Heizung wurde im Jahr 2019 durch eine moderne Gaszentralheizung ersetzt, das Dach sowie Fassade wurden 2015 erneuert. In diesem Jahr, voraussichtlich September/Oktober, wird zusätzlich das Treppenhaus saniert (neue Wohnungseingangstüren, Lichtschalter mit Beleuchtung, neue Briefkastenanlagen, streichen des Treppenhauses, neue Treppenhausfenster...), die Kosten hierfür wurden schon vom Eigentümer gezahlt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Keller- sowie ein Speicherabteil, die praktischen Stauraum für alles bieten, was nicht täglich benötigt wird.

Fazit:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet dank ihrer soliden Bausubstanz sowie der praktischen Raumaufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage und steht kurzfristig 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. 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.

