



91233 Neunkirchen am Sand

Seniorenhof: Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Kellerabteil.



138.500 €

Kaufpreis

54 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	54

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1997
Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	138.500 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2029
Baujahr (Haus)	1997
Energieverbrauchskennwert	133.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Wintergarten ✓

unterkellert

unterkellert ja

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Das 1997 gebaute Haus mit rund 98 Appartements ist zentral in Neunkirchen am Sand nahe dem Bahnhof gelegen.

Einfach ideal! Altersgerechtes, barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen mit hausinternem Pflegedienst sowie hausinterner Hausarztpraxis. Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Wohnung des Service-Wohnens.

Diese gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,00 m² Wohnfläche bietet ausreichend Platz für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt.

Der schöne Wintergarten, zum Innenhof hin ausgerichtet, kann ganzjährig genutzt werden und lässt viel Licht in die Wohnung. Im Sommer können die Fenster geöffnet werden und man nutzt den Wintergarten (Westen) als geschützten Balkon.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls zum Innenhof hin ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für ein geräumiges Schlafzimmer. Die großen Fenster sorgen für viel Licht.

Im Badezimmer mit Fenster, finden Sie eine bodengleiche Dusche, ein WC und ein Waschbecken. In der Dusche gibt es eine Sitzmöglichkeit. Die großen und breiten Türen bieten viel Platz für einen Rollator oder einen Rollstuhl.

Das große Wohnzimmer mit ca. 22,00 m² und offener Küche ist sehr offen gestaltet und bietet direkten Zugang zum Schlaf-zimmer und zum Wintergarten.

Der Flur ist auf ein Minimum reduziert, sodass man stets alles im Blick hat und es keine Barrieren gibt. Im Flur gibt es einen praktischen und geräumigen Einbauschränk, in dem sich die Garderobe unterbringen lässt.

Im gesamten Appartement ist ein strapazierfähiger und leicht zu reinigender PVC-Boden verlegt. Das Badezimmer ist neutral gefliest.

Die Einbauküche ist neutral gehalten und gepflegt und ver-bleibt in der Wohnung.

Die zentrale Lage zum Bahnhof in Neunkirchen am Sand bietet dem Bewohner ein hohes Maß an Flexibilität und Unabhängigkeit und beispielsweise Nürnberg, Lauf, Reichenschwand, Hersbruck ganz bequem und in wenigen Minuten mit dem Zug zu erreichen.

Zu dem Appartement gehören ein eigenes Kellerabteil.

Grundgedanke des Service-Wohnens im Seniorenhof in Neunkirchen am Sand ist das Seniorengerechte Wohnen in eigener Häuslichkeit zur Aufrechterhaltung einer eigenständigen Lebensführung für ältere Menschen.

Der Service-Leister bietet dabei den Bewohner/innen, den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechend, umfangreiche Serviceleistungen an, sodass Bewohner/innen die Möglichkeit erhalten ihren privaten Haushalt so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenverantwortlich zu führen.

Für den Grundservicevertrag wird ein monatlicher Betrag von ca. 200,00 € (für eine Person) und ca. 100,00 €/Monat für eine zweite Person fällig.

Highlights:

Wärmeschutzverglaste Fenster
Aufzug



Wintergarten
Einbauküche

Wirtschaftsplan für 2024:

Umlagefähige Betriebskosten: 282,79 €/Monat (inkl. Heizung und WW, zzgl. Grundsteuer)
Nichtumlagefähige Kosten: 93,59 €/Monat
Rücklagenzuführung: 48,49 €/Monat
Hausgeldvorauszahlung insgesamt: 424,86 €/Monat

Die anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung liegt bei 1.612,63 € (Stand 31.12.2023).

Größere Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum (GET) bestehen derzeit nicht.
Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

Lage

Die Gemeinde Neunkirchen am Sand mit ihren ca. 4.800 Einwohnern liegt verkehrsgünstig inmitten der Metropolregion Nürnberg, direkt im Schnittpunkt der Bundesautobahn A9 Berlin – München und der Bundesstraße B14 Nürnberg – Waidhaus.

Von Nürnberg aus beträgt die Fahrzeit nur ca. 20 Minuten. Neunkirchen am Sand liegt an der Bahnlinie Nürnberg – Hersbruck – Bayreuth (rechts der Pegnitz) mit Überleitung links der Pegnitz.

Der Bahnhof Neunkirchen am Sand ist direkt erreichbar. In ca. 20 Minuten Fahrzeit erreichen Sie den Hauptbahnhof Nürnberg. Ebenso in der näheren Umgebung und somit bequem zu Fuß erreichbar befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, das Gemeindezentrum, sowie der örtliche Kindergarten und die Grundschule.





967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten

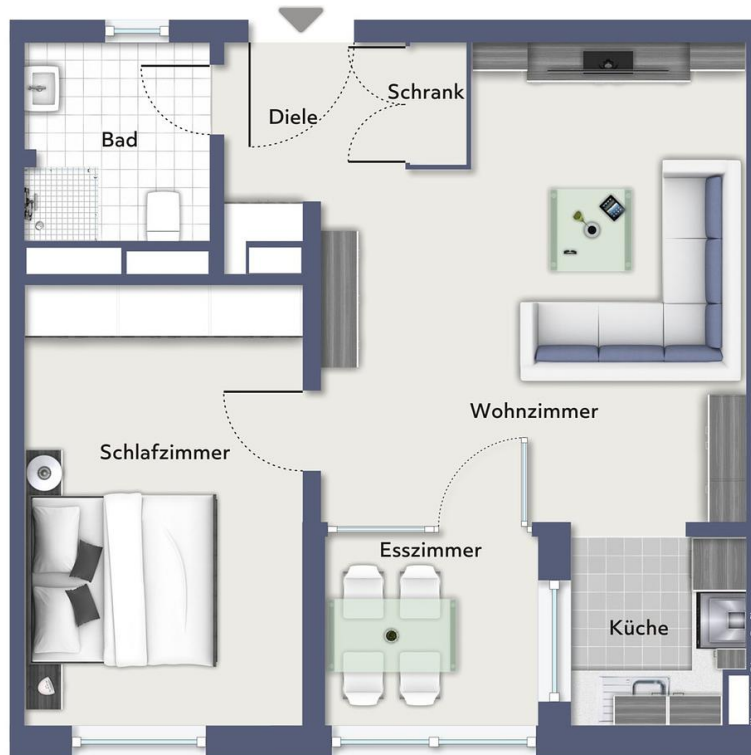


11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**



Exposéplan, nicht maßstäblich

















