## 91233 Neunkirchen

# Direkt einziehen und wohlfühlen !

**339.000 €**
Kaufpreis

**118 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

in Vertretung der Sparkassen Immobilien GmbH VERMITTLUNGS

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Christoph Seitz
Tel.: 0911 230-1344
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 118 m² |
| Zimmer | 4 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2000 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 339.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 02.09.2024 |
| gültig bis | 01.09.2034 |
| Baujahr (Haus) | 2000 |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 146,25 |
| Primär-Energieträger | Öl |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Abstellraum | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Echtholzparkett

- Maisonettewohnung
- Baujahr ca. 2000
- ca. 118 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Ölzentralheizung im Nachbarhaus von 2001
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Ankleide im Schlafzimmer
- Balkon in westlicher Ausrichtung

## Beschreibung

Diese charmante Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und befindet sich in einem Anbau aus dem Jahr 2000, welcher an ein Hauptgebäude aus dem Jahr 1976 grenzt. Die großzügig geschnittene Wohnung bietet rund 118 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine geschickte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur. Der geräumige und helle Wohn-/Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung, und die offene Küche ist perfekt integriert. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und lädt zu kulinarischen Stunden ein.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den sonnigen Westbalkon, wo Sie entspannte Abende genießen können. Das angrenzende Tageslichtbad ist großzügig gestaltet. Es verfügt über ein Waschbecken, WC, Dusche sowie eine Badewanne – ein idealer Ort zum Entspannen. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und verfügt über ein integriertes Ankleidezimmer, das zusätzliche Staufläche schafft und den Raum stilvoll ergänzt.

Im oberen Bereich der Wohnung, dem ausgebauten Spitzboden, befinden sich zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches WC. Der Spitzboden ist in ein großzügiges Studio verwandelt worden, das Platz für eine gemütliche Leseecke sowie Büro bietet – der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden. Zusätzlich gibt es noch ein Kinderzimmer und ein separates WC mit Waschbecken.

Ein Stellplatz gehört laut Teilungserklärung zur Wohnung und kann vom neuen Eigentümer realisiert werden.

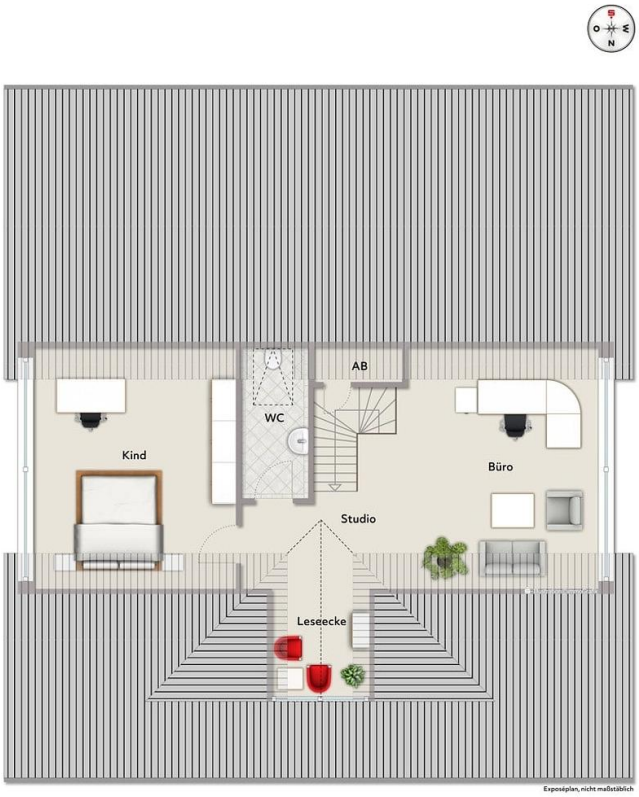
Fazit:
Diese Maisonettewohnung bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und großzügiger Raumaufteilung. Sie eignet sich hervorragend für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne 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!

TRH
Schlafzimmer
Ankleide
Flur
Wohnzimmer
Balkon
Bad
Küche
Exposéplan, nicht maßstäblich


AB
WC
Kind
Büro
Studio
Leseecke
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.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg