



## 91233 Neunkirchen a. Sand

Wie für Sie gemacht: 2-Zimmer-Wohnung in Neunkirchen a.S. - Mieter inklusive



**142.000 €**

Kaufpreis

**56,47 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 56,47 m² |
| Zimmer              | 2        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Stellplätze         | 1        |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1959  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 142.000 €    |
| Hausgeld        | 107 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 26.02.2030  |
| Baujahr (Haus)            | 2019        |
| Primär-Energieträger      | GAS         |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 120.30      |



## Ausstattung

| Bad          |    | Heizungsart    |   |
|--------------|----|----------------|---|
| Wanne        | ✓  | Etagenheizung  | ✓ |
| Fenster      | ✓  |                |   |
| unterkellert |    | Befeuerung     |   |
| unterkellert | ja | Gas            | ✓ |
|              |    | Bauweise       |   |
|              |    | Massivbauweise | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

- Die Wohnung wurde 2019 renoviert, bspw.: neue Eingangstüre, Elektrik etc.
- 2023 wurden am Gebäude folgende Arbeiten durchgeführt: Fassade neu gestrichen, ebenso das Treppenhaus und die Geländer an den Laubengängen und Balkonen. Die Haustüre wurde ebenso erneuert.
- Praktisch: Sehr großer Abstellraum mit Fenster. Hier können Sie Ihre Waschmaschine stellen.
- Gefliester Süd-Balkon mit Markise.
- Fahrradraum.



## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 1959 in solider Massivbauweise errichtete Wohnung anbieten zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein praktischer Windfang. Von hier aus gelangen Sie bequem in den kleinen Flur. Vom Flur aus gelangen Sie in Ihr Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche und übergroßen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf Ihren Balkon.

Die Wohnung und der offene Stellplatz sind vermietet.

Fazit: Kommen Sie vorbei, lassen Sie sich begeistern!

## Lage

Das ca. 4700 Einwohner große Neunkirchen am Sand liegt zwischen Schnaittach und Lauf an der Pegnitz und besteht aus sieben Gemeindeteilen.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage.

Mit dem Auto benötigen Sie ca. 30 Minuten in die Nürnberger City und mit der Bahn zum Hauptbahnhof Nürnberg ca. 23 Minuten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Geschäfte und Dinge des täglichen Bedarfs. Im Ort gibt es vier Kindergärten sowie eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in der nahe gelegenen Stadt Lauf a. d. Peg. Die Infrastruktur für Senioren kann als sehr gut bezeichnet werden. Es gibt mehrere Einrichtungen für Senioren und ein dazu gehörendes Angebot.

Am Rande der Fränkischen Alb erleben Sie hier noch Natur pur in einem herrlichen Naherholungsgebiet. Zahlreiche ausgebaute Rad- und Wanderwege begeistern nicht nur Sportinteressierte. Hier finden Sie den Ausgleich zum stressigen Alltag und haben einen optimalen Ausgangspunkt für die verschiedensten Ausflugsziele. Anfang März wurden über 30 neue Wandertafeln aufgestellt, die neben den von Otmar Thüringer bereits seit Jahren als örtlich ausgewiesenen Wanderwegen auch die überörtlichen Wege des Fränkischen Albvereins aufzeigen.

Besonders Fernradwege stehen im Mittelpunkt des Interesses. Hier ist in erster Linie der Fünf-Flüsse-Radweg zu nennen, der direkt vor den Toren der Gemeinde vorbeiführt. Aber auch der Pegnitztalradweg sowie der Pegnitz-Laabber-Radweg sind auf kurzen Wegen zu erreichen.

Direkt durch das Gemeindegebiet führt der Themenradweg zur Industriegeschichte mit der Station beim Fränkischen Hopfenmuseum in Speikern.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren



Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 777 500 oder [zuhaus@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhaus@spardaimmobilienvelt.de)































