



## 91233 Neunkirchen

# Preiswerte XXL-Doppelhaushälfte in Neunkirchen am Sand



**244.000 €**

Kaufpreis

**161 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**330 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

[j.ulrich@schweidler-immobilien.de](mailto:j.ulrich@schweidler-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5,5

### Zustand

Baujahr	1955
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	244.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	29.02.2024
gültig bis	28.02.2034
Baujahr (Haus)	1955
Wärmewert	287,7
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	287,70
Primär-Energieträger	Strom



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Fenster ✓

### Befeuerung

Elektro ✓



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1955 bietet ein solides Fundament für kreative Gestaltungsideen und individuellen Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, ausgenommen die Dacheindeckung sowie die Fenster im 1. Obergeschoss welche bereits ca. 2010 erneuert wurden, und eröffnet damit interessierten Käufern die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ein attraktives Zuhause oder ein renditestarkes Mehrfamilienobjekt zu schaffen.

Die Immobilie ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, die jeweils über die zentrale Diele mit integriertem Treppenhaus erschlossen werden. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befindet sich jeweils eine 2-Zimmer-Wohnung mit klassischem Schnitt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche und Badezimmer. Die Wohnung im Obergeschoss punktet zusätzlich mit einem Balkon, der dem Wohnzimmer vorgelagert ist und einen schönen Außenbereich bietet.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich und umfasst einen nicht abgeschlossenen Bereich mit einem zusätzlichen Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein separates WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen weiteren, derzeit ungenutzten Lagerraum mit Ausbaupotenzial.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss reichlich Abstell- und Lagerflächen. Damit ist auch für praktische Anforderungen des Alltags ausreichend Raum vorhanden.

Beheizt wird das Haus aktuell über Elektro-Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer.

Mit einer durchdachten Grundrissstruktur, solider Bausubstanz und viel Potenzial zur Umgestaltung bietet dieses Objekt eine hervorragende Grundlage für handwerklich versierte Käufer oder Investoren mit Vision.

Entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie mit dem attraktiven Angebotspreis zweifelsohne bietet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Neunkirchen am Sand, einer lebendigen Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land, eingebettet zwischen dem idyllischen Pegnitztal und der Metropolregion Nürnberg. Das Wohnumfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Naherholung und guter infrastruktureller Anbindung.

Das Anwesen liegt am Rand eines gewachsenen Wohngebiets und grenzt an eine überörtliche Verkehrsstraße, die für eine sehr gute Erreichbarkeit sorgt. Diese Lage bietet insbesondere Berufspendlern einen spürbaren Vorteil, da sowohl der Bahnhof Neunkirchen am Sand als auch die Bundesstraßen B14 und B2 sowie die Autobahn A9 schnell erreichbar sind. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass die Nürnberger Innenstadt sowie das Umland bequem erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule und medizinische Versorgung. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes kulturelles und gastronomisches Angebot finden sich im nahegelegenen Lauf an der Pegnitz.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege in den angrenzenden Wäldern



und im landschaftlich reizvollen Pegnitztal zur Verfügung. Die Lage verbindet somit praktische Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen ins Grüne.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.











