



91233 Neunkirchen a. Sand

Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Waldrandlage



433.000 €

Kaufpreis

129 m²

Wohnfläche

603 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH

Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m ²
Grundstücksfläche	603 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	433.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.03.2024
gültig bis	14.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78,2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1979



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuern

Holz	✓
Elektro	✓
befeuern.wasser-elektro	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓
Fertigparkett	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

weitere Details / Erneuerungen:

- Einbau Infrarotheizplatten im gesamten Haus 2004
- Isolierglasfenster Kunststoff 2006
- Hausdämmung außen mit Fassadenerneuerung 2008
- Terrassenplatten und Drainage erneuert 2014
- Dachsanierung 2014
- Frischwasserverteilung mit Filter 2015
- Erneuerung Stromsicherungskasten inkl. Sicherungen 2018
- Neueinbau Kücheneinrichtung 2018
- Bad OG komplett saniert und renoviert 2019
- Warmwasserspeicher geändert auf 80 l 2019
- Einbau Kaminofenanschluss im Wohnzimmer 2019
- Gartenmauer angepasst und Durchgang erweitert 2019
- Pergola erweitert mit Metallplatten 2020
- Neue Haustüre und Dachflächenfenster 2021
- Kellertüre erneuert 2021
- Badausbau im DG (noch fertigzustellen)



Beschreibung

In absolut ruhiger, herrlicher Waldrandlage eines Wohngebietes in Neunkirchen am Sand, unweit von Lauf und nur ca. 20 km von Nürnberg entfernt, steht diese klassische Doppelhaushälfte mit Doppelgarage.

Das Haus ist folgendermaßen unterteilt:

Untergeschoss/Keller: großer Hobby-/Lageraum mit ca. 22 m² mit Ausgangstreppe in den Garten, Flur, Waschküche mit WW-Boiler, sowie ein Vorrats-/Abstellraum.

Erdgeschoss: ca. 54 m². Großes, helles Wohn - / Esszimmer mit ca. 27 m² (Kaminofenanschluss), Küche, Gäste-WC, Diele mit Garderobe und Windfang. Die gepflasterte Terrasse (ca. 17 m²) mit Gartenzugang ist perfekt gen Süden ausgerichtet und vom Wohnzimmer aus begehbar; Beschattung über Markise möglich.

Obergeschoss: ca. 53 m², 3 Schlaf-/oder Kinderzimmer mit Austritt auf den südlich ausgerichteten Balkon von 2 Zimmern aus, sowie ein Duschbad mit Waschtisch und WC.

Dachgeschoss: ca. 22 m², ein ausgebautes Studio-/Schlafzimmer, ein Raum zur freien Verfügung und ein Duschbad mit WC (nicht fertiggestellt) komplettieren diese Etage.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 603 qm mit einem wunderschönen Garten in dessen Mittelpunkt ein toller großer Apfelbaum seine Wirkung entfaltet, sowie pflegeleichte Rasenflächen und Sträucher und nicht zuletzt ein gemütliches Gartenhäuschen.

Die Doppelgarage mit elektrisch bedienbaren Schwingtoren bietet in einem zusätzlichem Abstellraum und einer weiteren Überdachung viel Stau- und Lagerflächen für Hobby, Freizeit - oder Gartengeräte.

Lage

Im Ort befinden sich Kindergärten und Hort, sowie eine Grundschule. Alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs, sowie weiterführende Schulen, Apotheken, Ärzte, Lebensmittel-Discounter, Öffentliche Verkehrsmittel u.v.m. sind im ca. 4 km entfernten Lauf an der Pegnitz vorhanden.

Neunkirchen besticht nicht nur durch die ausgesprochene Stadtnähe zu Lauf sondern auch durch die Natur im Ort und in der Umgebung. Sowohl das wunderschöne Schnaittachtal, die herrliche Hersbrucker Schweiz und nicht zu fern auch die fränkische Schweiz sprechen für sich.

Der Bahnhof und auch der Autobahnanschluss (A9) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Mit dem Zug ist man in ca. 20 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof.

weiter Infos unter: www.neunkirchen-am-sand.de

Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und wird im Zuge des Verkaufs zeitnah geräumt übergeben.



Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.
Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.





















Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.



Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.



Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.



Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.