

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Bahnhofstr. 67  
91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Objekt-Nr.: 1212035

### IHR ANSPRECHPARTNER:

Alexander GROSS  
ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH  
info@gross-immo.de  
+49 171 7422181

Objektart	Wohnung
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1996
Anzahl Garage	1
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	97,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	08.10.2018
Energieausweis gültig bis	07.10.2028
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Provision	2,98 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

### Objektbeschreibung

Interessante Eigentumswohnung mit Terrasse, Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz in einer gepflegten Wohnanlage mit 27 Wohnungen.

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines im Jahr 1996 errichteten Mehrfamilienhauses.

#### Wohnungsaufteilung:

- Windfang/Flur/Diele/Garderobe
- Schlafzimmer
- Tageslicht Duschbad
- Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur gen Süden gelegenen gepflasterten Terrasse und Gartenanteil
- Küche mit angrenzendem Vorrats-/Abstellraum
- Gäste-WC

### Lagebeschreibung

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 ist in 5 Gehminuten 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](http://www.neunkirchen-am-sand.de)

### Ausstattung

#### Sonstiges:

- Erdgeschoss mit Südterrasse und Gartenanteil insgesamt ca. 30 qm
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradabstellabteil in der TG
- Trocknerplatz im Keller / Waschmaschinenanschluss im Bad in der Wohnung
- Kellerabteil
- Tiefgaragensanierung 2012
- Gaszentralheizung erneuert 2020
- Treppenhäuser und Haustüren streichen 2020
- Renovierungen: Fassade, TG-Mauern, Pflaster Gehwege, Außenbeleuchtung u.a. 2022/23
- ideal als Kapitalanlage oder Eigennutz
- gute Verkehrsanbindung
- Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- die Wohnung ist bereits bezugsfrei

Die auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände (Küchenzeile, Hängeschränke, Kühlschrank) sind nicht Verkaufsgegenstand, jedoch gerne Verhandlungssache.

#### Sonstiges

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 bereits geräumt und kann kurzfristig bezogen werden.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis:	198.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	58,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2

Verkäufer, 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.

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

ALEXANDER GROSS  
IMMOBILIEN



wohnen\_essen\_1



wohnen\_essen\_2



wohnen\_essen\_3



schlafen\_1

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



schlafen\_2



bad\_1



bad\_2



küche\_1

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



küche\_2



terrasse\_garten\_1



terrasse\_garten\_2



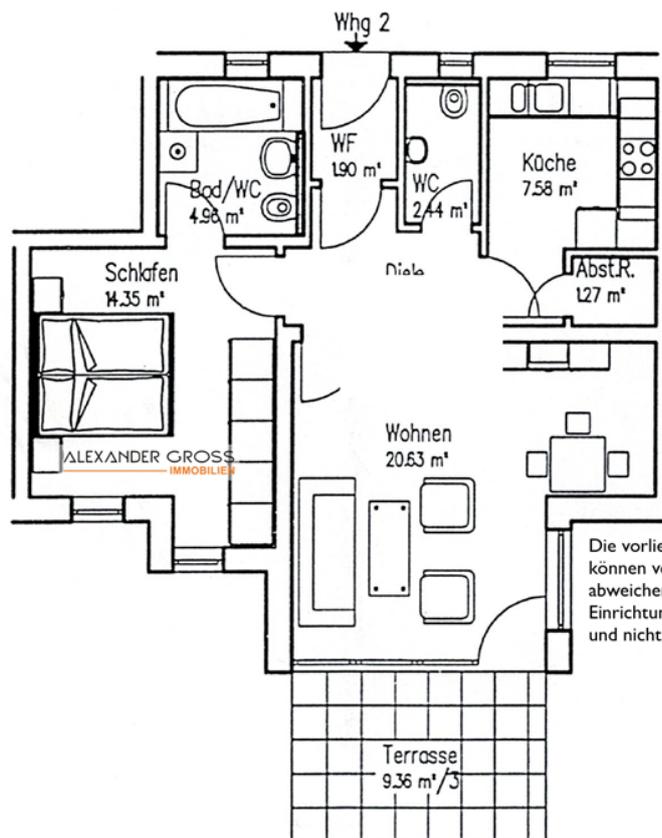
gäste\_wc

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



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

grundriss\_etw\_2

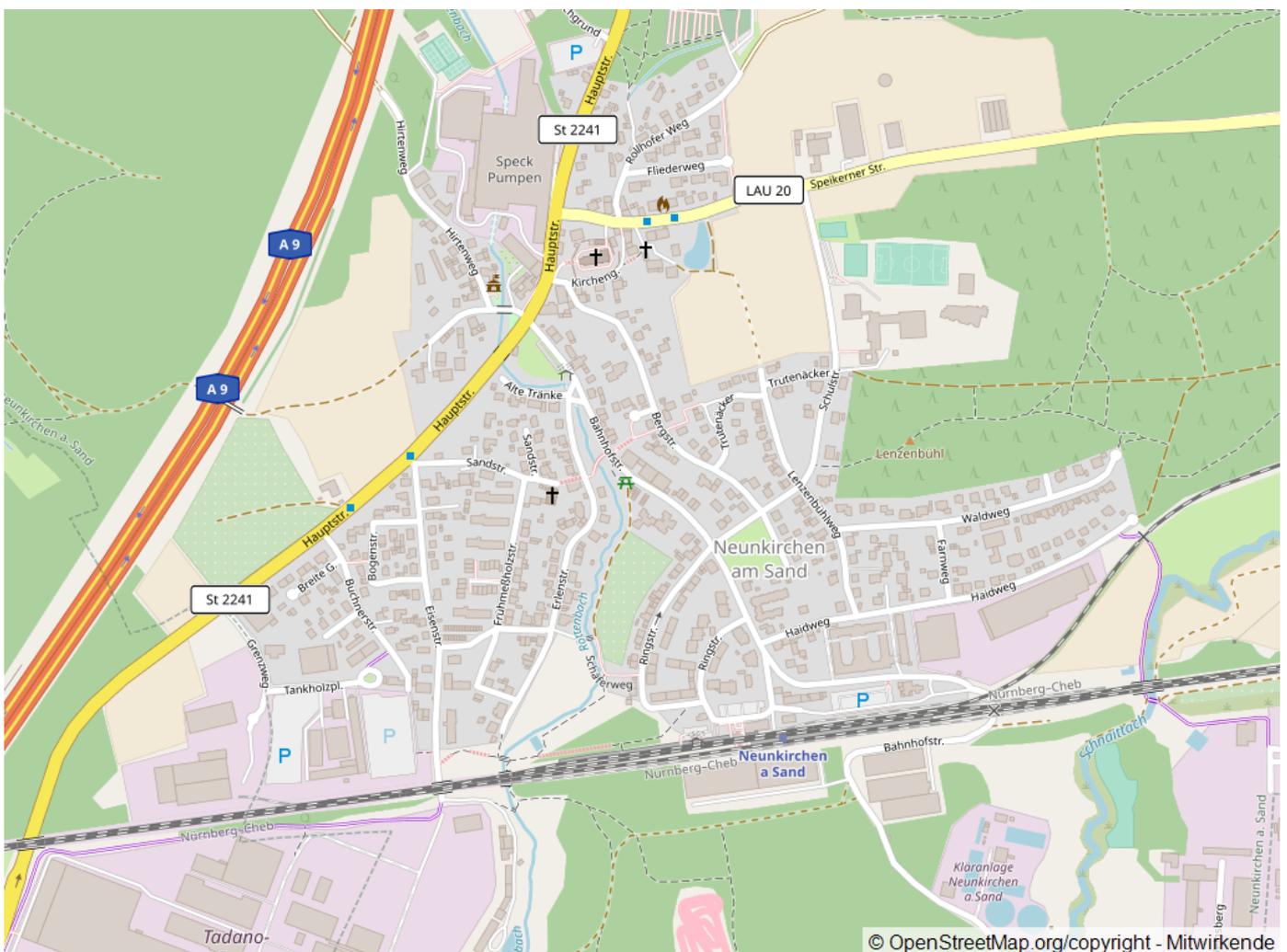
## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und TG-Platz



ALEXANDER GROSS  
IMMOBILIEN

Objekt-Nr. 1212035: Bahnhofstr. 67 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 198.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 58,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



Bahnhofstr. 67, 91233 Neunkirchen a. Sand