

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Bahnhofstr. 81
91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 149.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 53,80 m²
Zimmer: 2
Objekt-Nr.: 1212811014

IHR ANSPRECHPARTNER:

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

Objektart	Wohnung
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Bezug ab	01.11.2025
Baujahr	1997
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	133 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	02.10.2019
Energieausweis gültig bis	01.10.2029
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Provision	3,57 % Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.)

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811014: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 149.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 53,80 m²
Zimmer: 2

Objektbeschreibung

Die barrierefreie, ca. 54 qm große, 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im Seniorenhof

Lämmerzahlstift in Neunkirchen am Sand, Bahnhofstr. 81 / Haidweg 10.

- 2 Zimmerwohnung (extra Schlafzimmer)
- Loggia/Wintergarten zur Westseite
- Kellerabteil
- altersgerechtes Wohnen
- barrierefrei + rollstuhlgerecht
- ambulanter Dienst
- Pflegedienst Diakoneo
- Arztpraxis im Haus
- Café im Haus
- frei ab 01.11.2025

Lagebeschreibung

Der Seniorenhof Neunkirchen am Sand liegt in der gleichnamigen, aufstrebenden Gemeinde Neunkirchen am Rande der Fränkischen Alb.

Die mit knapp ca. 5.000 Einwohnern besiedelte Ortschaft befindet sich inmitten eines herrlichen Naherholungsgebiets und bietet sich als optimales Ausflugsziel für Spaziergänge und Wanderungen an.

Unweit, jedoch nicht fußläufig finden sich die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarf im nahegelegenen Industriegebiet Speikern (Einkaufsmöglichkeiten, Aldi, Rewe, Bäcker, Metzger etc.).

Nahegelegene Städte sind dank der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof (5 Gehminuten) oder mit dem PkW ebenfalls gut erreichbar (Hersbruck oder Lauf an der Pegnitz und auch Nürnberg).

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine komplette Kücheneinrichtung, Badmöblierung, einen Einbauschränk im Eingangsbereich, sowie diverse Möbel, die bei Bedarf übernommen/abgelöst werden können.

Sonstiges

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

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

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

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

Servicevertrag:

Beim Servicewohnen im Seniorenhof Lämmerzahlstift Neunkirchen am Sand handelt es sich um eine Wohnform des Betreuten Wohnens. Dieses Konzept kann nur funktionieren und zuverlässig finanziell kalkuliert werden, wenn jede/r Bewohner/in zusätzlich zum Mietvertrag einen Grundservicevertrag mit dem Serviceleister DIAKONEO abschließt und Grundservice- und Mietvertrag eine Einheit bilden.

Diese Einheit dient dem anerkannten Zweck, allen Bewohnern/innen eine Wohnung mit

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811014: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis:	149.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	53,80 m ²
Zimmer:	2

„Grundbetreuung“ zu verschaffen. Der Mieter verpflichtet sich, mit der DIAKONEO einen Grundservicevertrag abzuschließen und die damit erhobene Grundservicepauschale zu entrichten. Die Grundservicepauschale beträgt derzeit ca. Euro 235 monatlich für eine Person, für zwei Personen ca. Euro 330, Änderungen vorbehalten.

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811014: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 149.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 53,80 m²
Zimmer: 2



ansicht_haidweg



innenhof



wohnen.küche.loggia



wohnen

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811014: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 149.000,00 €

Wohnfläche (ca.): 53,80 m²

Zimmer: 2



wohnen2



schlafen



schlafen2



flur.schrank

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811014: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 149.000,00 €

Wohnfläche (ca.): 53,80 m²

Zimmer: 2



garderobe



küche



bad



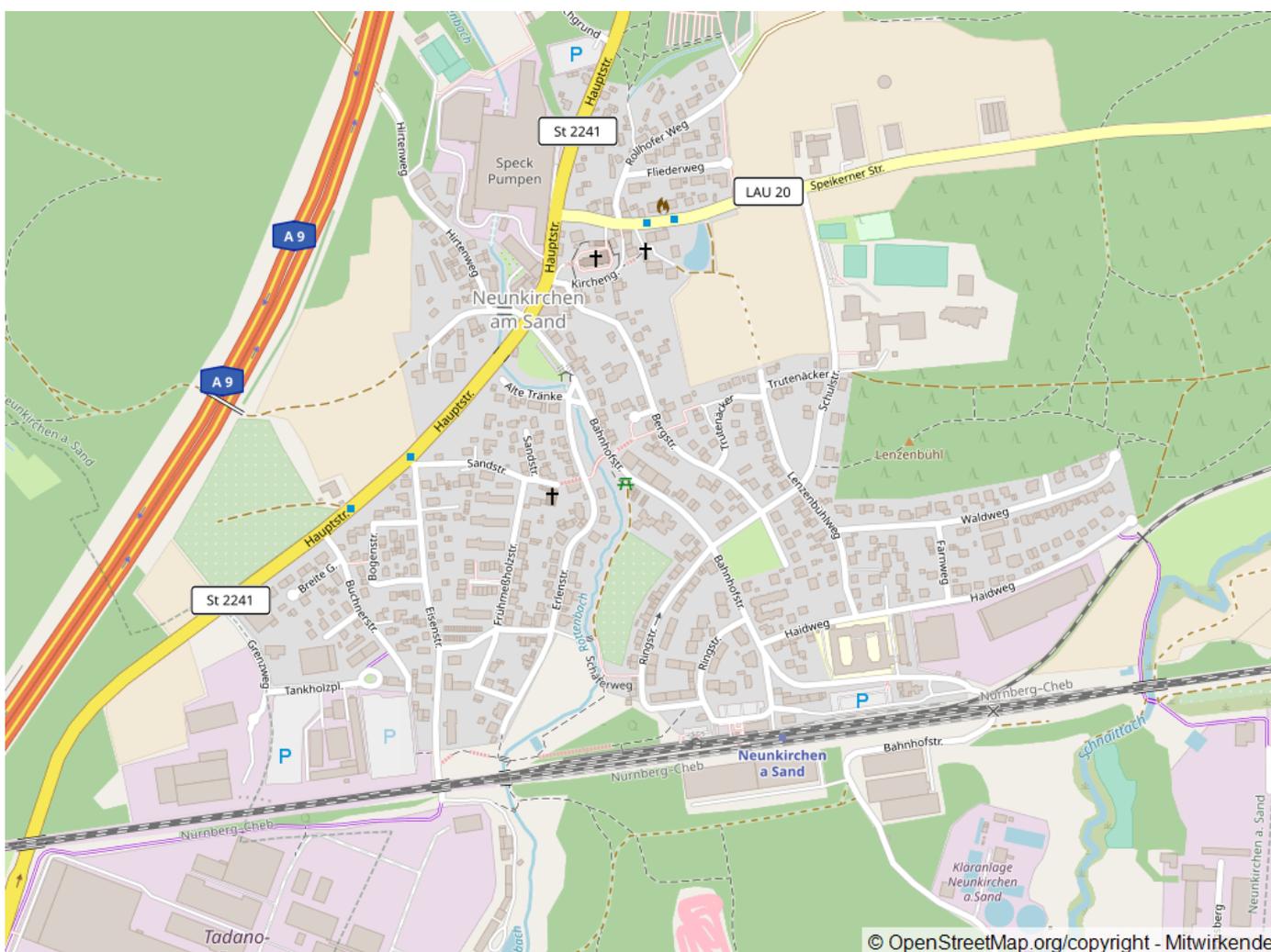
loggia

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811014: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 149.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 53,80 m²
Zimmer: 2



Bahnhofstr. 81, 91233 Neunkirchen a. Sand