

## 2-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Bahnhofstr. 81  
91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 155.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 56,61 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Objekt-Nr.: 1212811056

### IHR ANSPRECHPARTNER:

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

Objektart	Wohnung
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1997
Anzahl Stellplatz	1
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	133 kWh/(m <sup>2</sup> *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-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis:	155.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	56,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2

### Objektbeschreibung

Die barrierefreie, ca. 56 qm große, 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss im Seniorenhof

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

- 2 Zimmerwohnung (extra Schlafzimmer)
- 2 Wintergärten zur Südseite
- 1 Außenstellplatz
- Kellerabteil
- altersgerechtes Wohnen
- barrierefrei + rollstuhlgerecht
- ambulanter Dienst
- Pflegedienst Diakoneo
- Arztpraxis im Haus
- Café im Haus
- vermietet, Kaltmiete Euro 600,00 p.M. (Wohnung inkl. Stellplatz)

### 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 PkV ebenfalls gut erreichbar (Hersbruck oder Lauf an der Pegnitz und auch Nürnberg).

### Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine komplette Kücheneinrichtung und zwei herrlich nach Süden ausgerichtete Wintergärten.

### 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-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift

---



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis:	155.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	56,61 m <sup>2</sup>
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-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 155.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 56,61 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



ansicht\_haidweg



innenhof



wohnen



schlafen



## 2-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 155.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 56,61 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



wintergarten1



wintergarten2



bad



küche\_1

## 2-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis:	155.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	56,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2



küche\_2



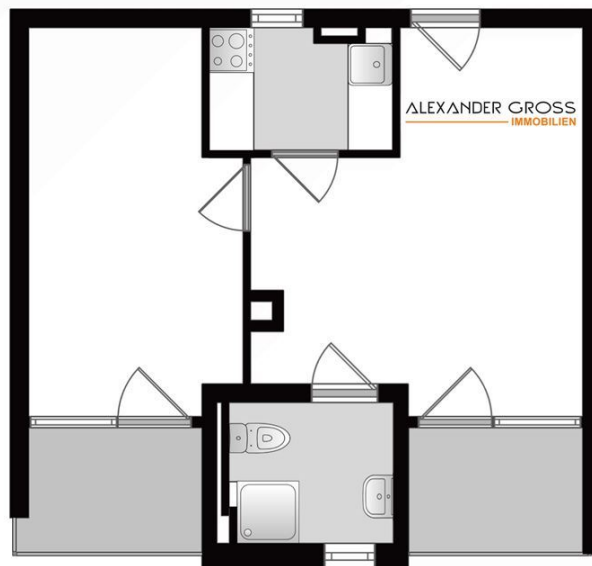
DIA-Zert-Logo

## 2-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 155.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 56,61 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\_etw56\_int

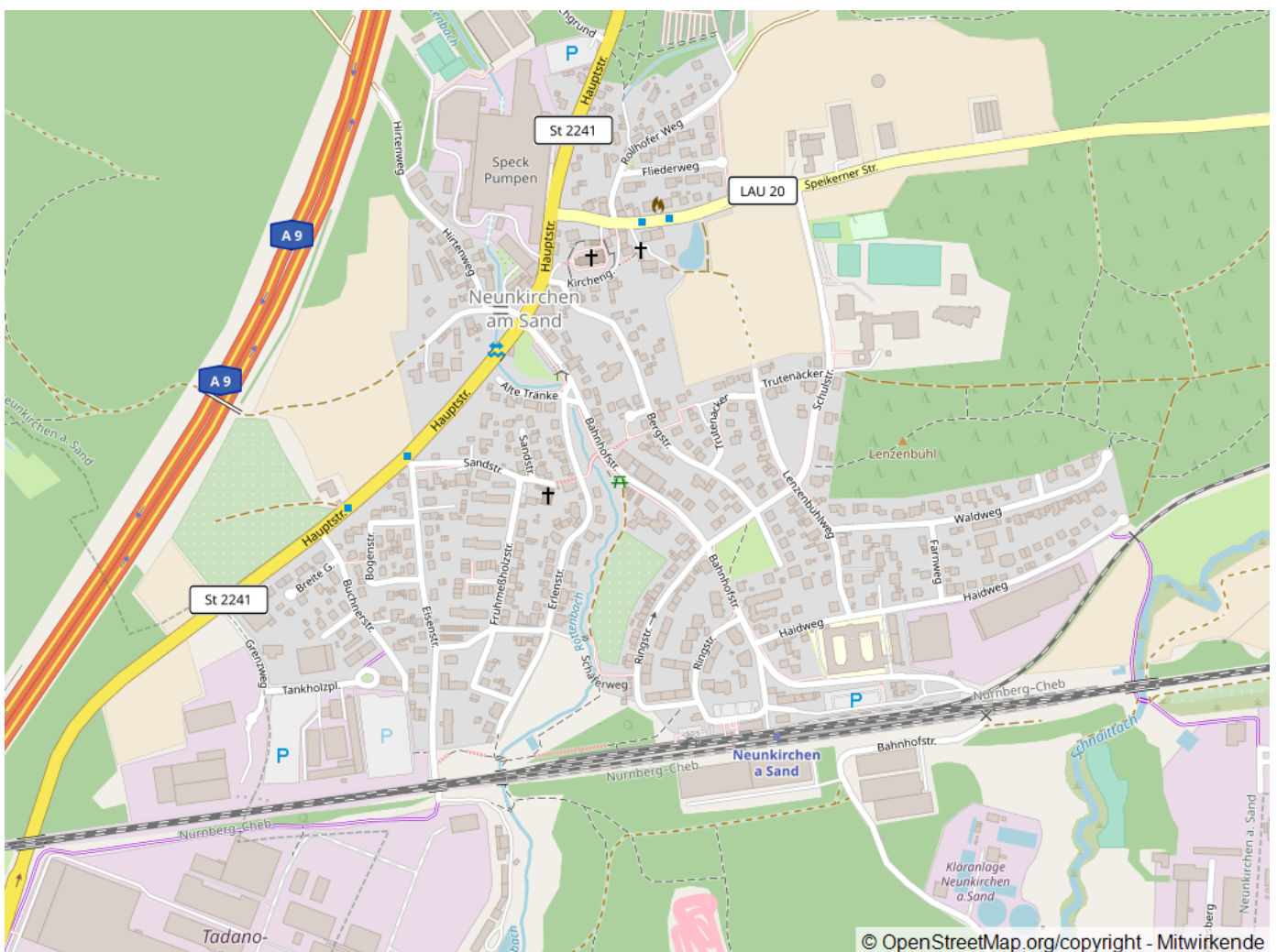


## 2-Zimmerwohnung mit 2 Wintergärten im Seniorenhof Lämmerzahlstift



Objekt-Nr. 1212811056: Bahnhofstr. 81 - 91233 Neunkirchen a. Sand

Kaufpreis: 155.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 56,61 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2



Bahnhofstr. 81, 91233 Neunkirchen a. Sand