



## 91077 Neunkirchen am Brand

+++SCHÖNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SCHÖNEM WOHNGEBIET IN NEUNKIRCHEN AM BRAND+++



**239.000 €**

Kaufpreis

**67,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**67,6 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH**  
**Bamberg-Forchheim**  
Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	67,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Kaufpreis / qm	3.535,5 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.11.2028
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	98.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bodenbelag

Stein	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss (= Hochparterre) eines kleinen Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1996. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 67,6 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren bereits teilweise modernisiert. So wurden bspw. das Badezimmer bereits sehr geschmackvoll renoviert und im Wohnzimmer der Bodenbelag erneuert.

Das Wohnzimmer verfügt über einen modernen und offenen Grundriss inklusive Küchenbereich. Die dort vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis inklusive. Der großzügige Süd-Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz im Freien und ein abgeschlossenes Kellerabteil. Eine Garage könnte gegen Aufpreis noch dazu gekauft werden. Außerdem stehen im Keller noch eine Waschküche mit eigenem Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz sowie ein Fahrradabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung im Rahmen einer Objektbesichtigung. Fordern Sie hierzu bitte vorab unser Exposé an.

## Lage

Das kleine Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einer der besten und beliebtesten Wohnlagen in Neunkirchen a. Brand. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. REWE, ALDI, NETTO, DM-Drogeriemarkt oder Bauspezi liegen in unmittelbarer Nähe. Ein Kindergarten ist direkt um die Ecke.

Der Standort Neunkirchen a. Brand zählt zum erweiterten Einzugsgebiet von Erlangen und bietet allen Generationen ein vielfältiges Angebot sowohl zur Deckung des täglichen Bedarfs als auch zur schulischen Bildung.























