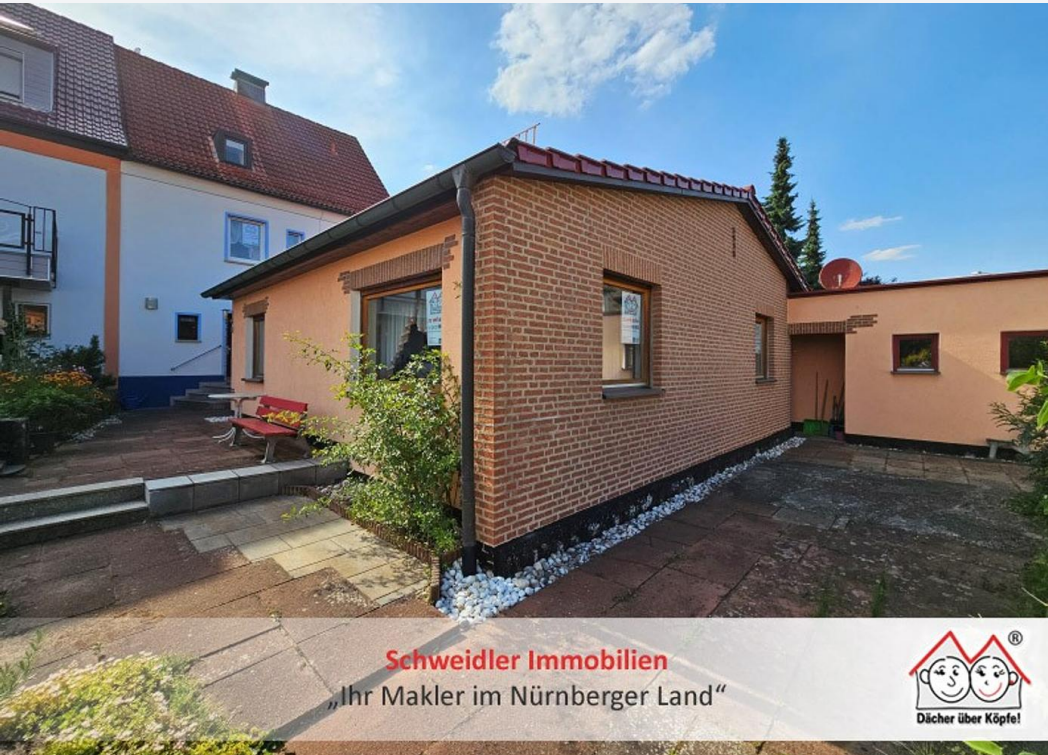




91233 Neunkirchen

Preis-/Leistungssieger: Ihr Bungalow zum Wohnungspreis in Neunkirchen am Sand



250.000 €

Kaufpreis

86,71 m²

Wohnfläche

250 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,71 m ²
Grundstücksfläche	250 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.02.2024
gültig bis	28.02.2034
Baujahr (Haus)	1967
Wärmewert	287,7
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	287,70
Primär-Energieträger	Strom



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---



Beschreibung

Dieser im Jahr 1967 erbaute, an eine Doppelhaushälfte angebaute Bungalow bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, komfortables Wohnen auf einer Ebene mit durchdachter Raumaufteilung und solider Bausubstanz zu vereinen. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² und moderatem Renovierungsbedarf eignet sich das Objekt ideal für Paare, kleine Familien oder auch Senioren, die barrierearmen Wohnraum bevorzugen.

Über den Windfang mit praktischem Garderobenbereich betreten Sie das Haus und gelangen in den zentralen Flur, der alle Räume erschließt. Das Raumangebot gliedert sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht, ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres großes Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich und gemütliche Stunden mit der Familie. Abgerundet wird die Raumaufteilung durch ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Das Gebäude wurde ca. 2010 in weiten Teilen renoviert, wobei auch die Dacheindeckung erneuert wurde. Die Beheizung erfolgt über Elektro-Nachtspeicheröfen, während die Warmwasserversorgung dezentral über Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer erfolgt.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage direkt am Haus zur Verfügung. Weitere öffentliche Stellflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dieser Bungalow bietet eine ausgezeichnete Grundlage für individuelle Modernisierungen – ideal für Käufer, die Wohnen auf einer Ebene mit Potential zur persönlichen Gestaltung suchen.

Entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie mit dem attraktiven Angebotspreis zweifelsohne bietet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Neunkirchen am Sand, einer lebendigen Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land, eingebettet zwischen dem idyllischen Pegnitztal und der Metropolregion Nürnberg. Das Wohnumfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Naherholung und guter infrastruktureller Anbindung.

Das Anwesen liegt am Rand eines gewachsenen Wohngebiets und grenzt an eine überörtliche Verkehrsstraße, die für eine sehr gute Erreichbarkeit sorgt. Diese Lage bietet insbesondere Berufspendlern einen spürbaren Vorteil, da sowohl der Bahnhof Neunkirchen am Sand als auch die Bundesstraßen B14 und B2 sowie die Autobahn A9 schnell erreichbar sind. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass die Nürnberger Innenstadt sowie das Umland bequem erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule und medizinische Versorgung. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes kulturelles und gastronomisches Angebot finden sich im nahegelegenen Lauf an der Pegnitz.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege in den angrenzenden Wäldern und im landschaftlich reizvollen Pegnitztal zur Verfügung. Die Lage verbindet somit praktische Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen ins Grüne.

Sonstige Angaben



Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.











