

# Exposé

## Wohnung in Neunkirchen a. Sand

### Helles freundliches 1 Zi. Apartment für Betreutes Wohnen im Lämmerzahlstift Region Nürnberg



Objekt-Nr. OM-429241

#### Wohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Schütz

Bahnhofstr. 81  
91233 Neunkirchen a. Sand  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Hausgeld mtl.	336 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	33,72 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	33,72 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vollmöblierte, ruhige und barrierefreie 1 Zimmerwohnung mit Balkon im obersten Geschoss des Seniorenhofes Lämmerzahlstift mit Südausrichtung. Innerhalb des Hauses hat die Wohnung eine hervorragende Binnenlage mit echtem Balkon (keine Loggia) im ruhigen, obersten Stock, ohne darüberliegender Bebauung. Der offene Blick bewirkt eine freie sonnige Atmosphäre. Hochwertiges Mobiliar mit großem Einbauschränk, Sitzkombination, schönes Bett mit Pflegefunktionalität und kleiner Einbauküche. Fußböden: Pflegeleichtes Linoleum in Wohnbereich und Küche, Fliesen im Bad. Das Bad verfügt über eine Dusche.

Einzugsbereich Nürnberg mit direkter Bahnverbindung und idealer Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss).

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Hervorragender Service der DIAKONEO im Haus. Durch den ambulanten Dienst können Sie sich rundum versorgen lassen. Hörakustiker, Fußpfleger, Frisör und andere Dienstleister kommen ins Haus und können gebucht werden.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil. Eine Möglichkeit zum Wäschewaschen finden Sie im Kellergeschoß mit Waschautomaten und Trocknern.

Im Seniorenhof Lämmerzahl gibt es zahlreiche Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Im Erdgeschoß lädt ein Café zum Verweilen ein. Mahlzeiten können vorbestellt und im Speisesaal gemeinsam eingenommen werden. Es gibt diverse Möglichkeiten für kleine Einkäufe, u.a. ein Verkaufsautomat einer Fleischerei. Im 3. Obergeschoß befindet sich eine Kapelle in der regelmäßig Gottesdienste gehalten werden. Weiterhin finden Sie hier eine Bibliothek mit gemütlicher Lesecke. Im Untergeschoß befindet sich ein Fitnessraum. Der Servicedienstleister DIAKONEO bietet vielfältige Aktivitäten an.

## Ausstattung

Servicevertrag:

Die Bewohner des Seniorenhof Lämmerzahl schließen einen Grundservicevertrag mit dem Servicedienstleister DIAKONEO ab. Der Abschluß des Servicevertrags ist für alle Eigentümer bzw. Bewohner oder Mieter verpflichtend, um das Konzept des Betreuten Wohnens finanziell kalkulierbar zu machen und eine „Grundbetreuung“ zuverlässig zu gewährleisten. Die Grundservicepauschale beträgt derzeit ca. € 235,00 monatlich für eine Person, Änderungen vorbehalten.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer, ohne Maklergebühr. Die Wohnung ist direkt bezugsfertig und vollständig ausgestattet.

Bitte kontaktieren Sie uns rechtzeitig bezüglich eines Besichtigungstermins, da wir eine längere Anreise haben.

Tel. 0721 38 48 95 95

## Lage

Neunkirchen am Sand liegt ca. 22 km von Nürnberg entfernt am Rand der Fränkischen bzw. Hersbrucker Schweiz. Bahnhof fußläufig und Autobahnanschluss in der Nähe, daher beste Verkehrsanbindung in den Großraum Nürnberg. Vor Ort befindet sich der Seniorenhof in einer ruhigen Ortsrandlage. Bei vorhandener Mobilität sind Ausflüge in die außergewöhnlich schöne Umgebung möglich.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ausgang zum Bal

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauschränk



Schlafnische mit Bett



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Seniorengerechtes Bad



Blick in den Innenhof

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Café



Angebote

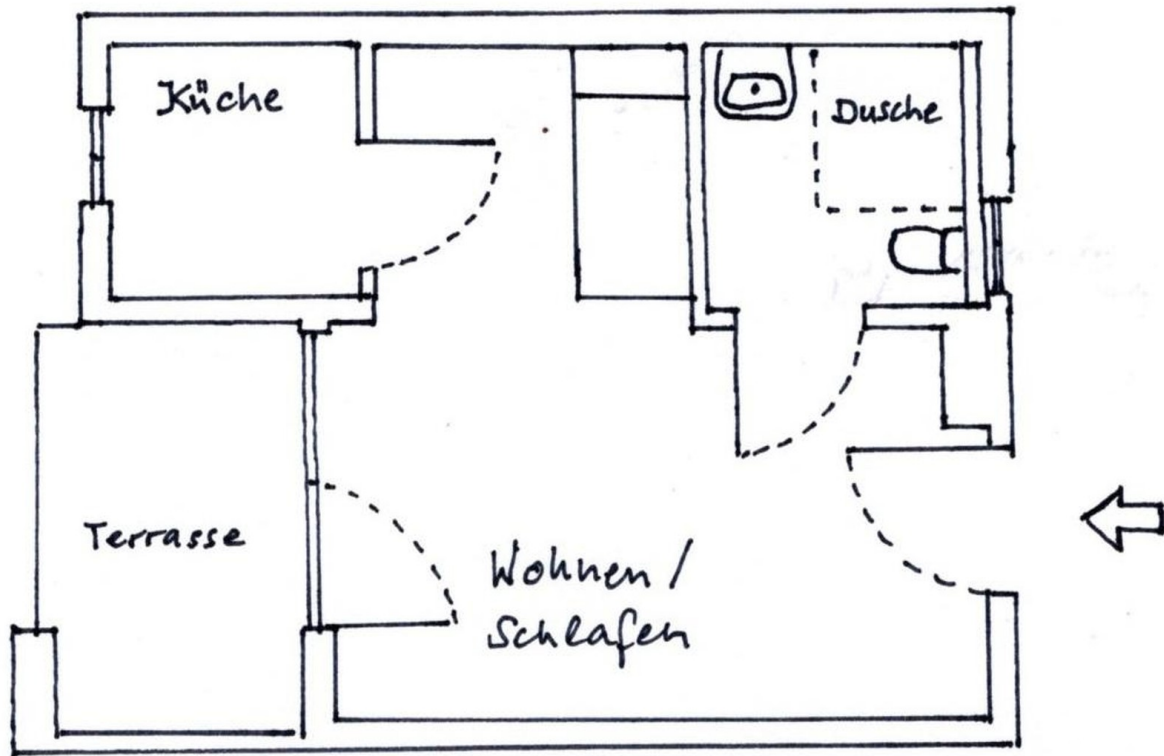
# Exposé - Galerie



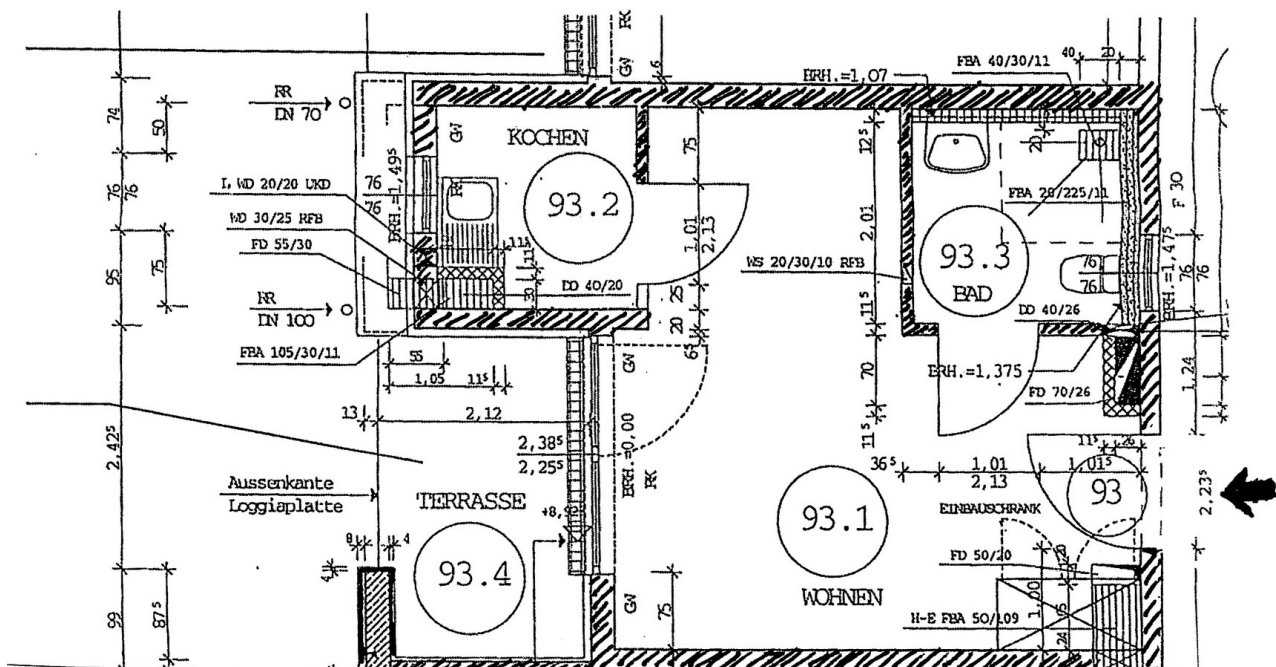
Diakoneo im Haus



# Exposé - Grundrisse



Grundriß aktuell



Grundriß gem. Planung