

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neunkirchen am Brand

### Vollmodernisiertes Traumhaus in Franken

**\*PROVISIONSFREI\* \*Wertgutachten\***



Objekt-Nr. OM-466470

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Steffen Flügel

91077 Neunkirchen am Brand  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	659,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für kurze Zeit direkt von privat, ohne Courtage und auf Basis einer offiziellen Wertermittlung nach ImmoWertV.

Wir verkaufen dieses großzügige, architektonisch ansprechende Einfamilienhaus mit voll integrierter Einliegerwohnung und einem Wellness-/Arbeitsbereich im Souterrain. Das Gebäude ist ursprünglich ein Heinlein-Fertighaus und wurde durch kontinuierliche und kompromisslose Modernisierungen energetisch sowie technisch auf Neubau-Niveau gehoben.

Mit einer Wohnfläche von 225,70 m<sup>2</sup> (zzgl. weiterer hochwertig ausgebauter Nutzflächen im Souterrain) auf einem 659 m<sup>2</sup> großen, traumhaft eingewachsenen Grundstück bietet diese Immobilie anspruchsvollen Familien, Freiberuflern (Wohnen & Arbeiten unter einem Dach) oder Mehrgenerationen-Projekten den perfekten Lebensraum.

Neben dem Grundstück liegt ein sehr günstiges Pachtgrundstück, welches vom Käufer übernommen werden kann. Hier stehen Obstbäume und ein luxuriöser Pool mit Wärmepumpe. Den Rasen pflegt ein treuer Husqvarna...

Das Anwesen besticht durch eine exzellente, ruhige Wohnlage und verbindet das großzügige Raumgefühl der späten 70er-/80er-Jahre mit der hocheffizienten Unabhängigkeit modernster Haustechnik.

Abends nach dem Schwimmen auf der Terrasse grillen, den Blick ungestört in die Ferne schweifen lassen – und dennoch in einer halben Stunde in der Metropole Nürnberg sein. Daher kommt wohl der regional leicht abgewandelte Spruch „Leben wie Gott in Franken“.

Sie bekommen hier ein absolutes Kleinod von einer Immobilie mit dem Besten aus Natur, Ausblick, Infrastruktur und Ökologie.

## Ausstattung

DIE AUFTEILUNG IM DETAIL (9 ZIMMER)

•Hauptwohnung (EG & DG – 5 Zimmer): Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem repräsentativen, weitläufigen Wohnbereich und direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse (bruchsicher verglast). Ein durchdachter Schlafrakt mit zwei Schlafzimmern und einem großen Bad liegt im vorderen Teil des Hauses. Die obere Ebene (Dachgeschoss) bietet ein spektakuläres, großzügiges Studio (ideal als Arbeitsbereich oder Salon) mit Zugang zur windgeschützten Loggia / zum Wintergarten; ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein WC und ein separates Badezimmer schließen das Stockwerk ab. Vom Bad aus gelangt man in den Spitzboden mit viel Stauraum.

•Einliegerwohnung (Souterrain / UG – 1 Zimmer): Ein absolutes Highlight. Da diese Einheit bereits in den Original-Plänen offiziell als vollwertiger Wohnraum genehmigt wurde, finden Sie hier hervorragende Deckenhöhen und eine gartenseitige Fensterfront für reichlich Tageslicht. Sie verfügt über einen großen Wohn-Schlafraum, eine eigene Küche und ein Badezimmer – perfekt zur Vermietung, für ältere Kinder oder die Großeltern. Vor einigen Jahren haben wir hier noch einen großzügigen Windfang vorgesetzt. Der nebenan gelegene Saunaraum kann ganz einfach wieder der Einliegerwohnung zugeschlagen werden.

•Zusätzlicher Arbeits- & Wellnessbereich (Souterrain / UG – 3 Zimmer, Werkstatt + Sauna): Neben der Einliegerwohnung bietet das Untergeschoss ein gigantisches Platzangebot, das komplett hochwertig zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und über vollwertige Fenster verfügt. Hier befinden sich ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Bad, zwei helle Arbeitszimmer (Home-Office) sowie ein eigener Saunaraum/Wellnessbereich. Hinzu kommen klassische Kellerräume für Hauswirtschaft, Waschküche und Technik.

•Fuhrpark & Lager (Nutzfläche): Eine direkt an das Haus anschließende, massive Großgarage bietet reichlich Platz für PKW, Werkstatt und Fahrräder. Hier haben wir einen weiteren kleinen Wintergarten integriert.

ENERGETISCHES SPITZENPORTFOLIO (AUTARKIE & NACHHALTIGKEIT)

Das Haus wurde umfassend und zukunftssicher kernsaniert. Hier investieren Sie in modernste Technologie, die Sie unabhängig von fossilen Brennstoffen macht:

- Heizung: Hocheffiziente Erdwärmepumpe (Erdschleifen/Spirale auf dem Grundstück) – keine Abhängigkeit von Gas oder Öl, minimale Betriebskosten.
- Photovoltaik: Leistungsstarke PV-Anlage auf dem Dach, die kontinuierlich um zusätzliche Panels erweitert wurde und über einen modernen Batteriespeicher verfügt.
- Dämmung & Fassade: Die Außenwände wurden umfassend energetisch gedämmt.
- Haustechnik: Installation einer modernen Umluft-/Lüftungsanlage für ein perfektes Raumklima. Zusätzlich eine Klimaanlage im Elternschlafzimmer.
- Fenster: Hochwertige Isolierverglasung (größtenteils im Zuge der Sanierung erneuert).

#### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- 9 Zimmer (5 in der Hauptwohnung, 1 in der Einliegerwohnung, 3 ausgebaut im Souterrain)
- 225,70 m<sup>2</sup> offizielle Wohnfläche + ca. 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Garage & ausgebautem Keller)
- 659 m<sup>2</sup> Grundstück (notariell vermessen, herrlich eingewachsen)
- 572 m<sup>2</sup> günstiges Pachtgrundstück (Übernahme mit Bürgermeister geklärt)
- Offiziell genehmigte Einliegerwohnung mit separatem Zugang möglich
- Eigener Wellnessbereich mit Sauna
- Genießen Sie den Ausblick von der großen Süd-Terrasse und der zusätzlichen Loggia im Obergeschoss
- Massive Großgarage und großzügige Einfahrt mit Wallbox-Stellplatz
- Kein Sanierungsstau – Einziehen und Wohlfühlen

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

△ PRIVATVERKAUF – BITTE ERSTKONTAKT NUR MIT BONITÄTSNACHWEIS

Da wir die Immobilie von privat verkaufen, entfällt für den Käufer die Maklerprovision (Sie sparen ca. 36.000 Euro!). Um den Alltag der aktuellen Bewohnerin zu schützen und Besichtigungstourismus zu vermeiden, bitten wir um Verständnis für folgenden Ablauf:

1. Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer).
2. Besichtigungstermine werden ausschließlich nach einem kurzen telefonischen Erstgespräch und gegen Vorlage einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder eines entsprechenden Solvenznachweises vergeben.

\*Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.\*

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Neunkirchen am Brand – einer der begehrtesten Gemeinden im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Das zeichnet die Lage aus:

•**Familie & Bildung:** Eine hervorragende Infrastruktur direkt vor Ort. Der Ort verfügt über Kindergärten und eine moderne Grund- sowie Mittelschule (inkl. Mittlere-Reife-Zweig). Weiterführende Schulen im direkten Umkreis, wie das Emil-von-Behring-Gymnasium im benachbarten Spardorf, sind über die Busverbindungen schnell und sicher erreichbar.

•**Nahversorgung:** Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Discounter, Apotheken, Ärzte, hervorragendes Eis und gemütliche Gastronomie) befinden sich direkt im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar.

•**Anbindung & Pendeln:** Ein idealer Standort für Berufstätige. Über die gut ausgebauten Landstraßen oder die öffentlichen Busverbindungen erreichen Sie das Zentrum der Universitätsstadt Erlangen in nur ca. 15 Minuten. Auch Forchheim, Nürnberg und der Flughafen sind hervorragend angebunden.

•**Freizeit & Natur:** Das Haus liegt am Tor zur Fränkischen Schweiz. Direkt vor der Haustür starten zahlreiche Rad- und Wanderwege, die einen extrem hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Hier verbindet sich idyllisches, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer perfekt entwickelten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Haus mit Baum 2

# Exposé - Galerie



Terrasse



Ausblick Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Garage

HIER GEHT ES ZUM YOUTUBE-VIDEO



EINFACH DEN CODE MIT DER CAMERA  
IHRES HANDYS SCANNEN !

Video zum Objekt

# Exposé - Anhänge

## 1. Steckbrief\_mit\_Video



## Vollmodernisiertes Traumhaus in Franken zu verkaufen! (provisionsfrei)

### Highlights:

- Energieeffizienzklasse A (Wärmepumpe, PV, ...)
- Viel Platz (Vollkeller, Doppelgarage, Dachboden, Einliegerwohnung)
- Großes Grundstück mit Pool, ruhiger Terasse und pflegeleichtem Garten
- Traumhafter Ausblick am Dorfrand

**Kaufpreis: 1.190.000€ (ImmoWertV-Gutachten!)**

**Mehr Information gibt es im Video:**

Link: <https://youtu.be/bv8idUPAZSA>

QR-Code:



Besichtigung nach Absprache (Bonität vorausgesetzt)  
Kontakt: [sf@philosofilm.de](mailto:sf@philosofilm.de)