

Exposé

Wohnung in Neunkirchen am Sand

2-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-474581

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Stäber

Frühmessholzstraße 6
91233 Neunkirchen am Sand
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	56,50 m²
Nutzfläche	22,00 m²
Hausgeld mtl.	235 €

Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten welches im Jahr 1963 in Massivbauweise erstellt wurde. Vom kleinen Windfang gelangt man in den zentralen Flur der Wohnung. Die Einbauküche ist in Holzdekor gehalten, mit allen Geräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Das Wohnzimmer ist mit ca. 20m² sehr geräumig und bietet einen direkten Ausgang auf den nach Süd-West ausgerichteten Balkon. Besonders hervorzuheben ist der vom Schornsteinfeger genehmigte holzbefeuerte Kaminofen im Wohnzimmer, der zur Energieeffizienz der Wohnung beiträgt. Der Balkon ist mit einem Balkon-Solarkraftwerk ausgestattet. Das Badezimmer wurde im Jahr 2020 renoviert und bietet eine Dusche, WC (mit Bidetfunktion), Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Hier ist auch die Gastherme für die Wohnung untergebracht (ebenfalls Baujahr 2020). Der Eigentümer hat darüber hinaus im Jahr 1999/2000 einige umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchführen lassen. So wurden in der Wohnung die Fenster, Elektrik, Holzdecken im Jahr 1999/2000 erneuert. Alle Räume sind mit Fliesen ausgestattet und mit Raufaserlapete tapeziert. Im Zuge des Erwerbs sollten alle Räume gestrichen und die Türen erneuert werden. Der Wohnung ist ein Keller- und Dachbodenabteil zugeordnet.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die kleine Gemeinde Neunkirchen am Sand ist ca. 3 Kilometer von Lauf an der Pegnitz entfernt. Lauf an der Pegnitz ist eine Kreisstadt mit ca. 26.900 Einwohnern und hat als Mittelzentrum eine zentralörtliche Bedeutung für das Umland. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem sowie der Anschluss an die B14 nach Nürnberg und Autobahn A9 machen Neunkirchen am Sand zu einem sehr interessanten

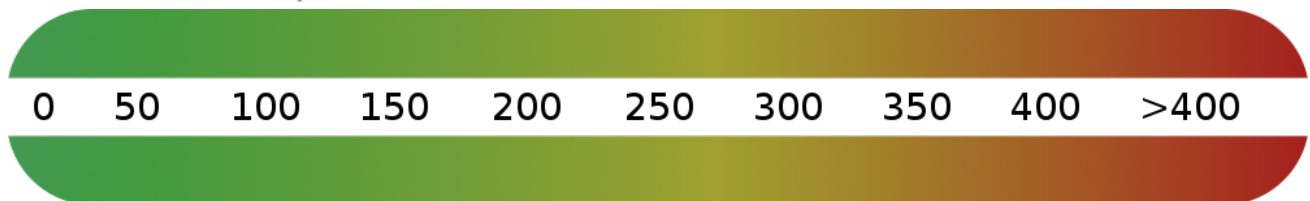
Standpunkt. Viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten, das Pegnitztal sowie das nahe gelegene sehr schöne Bitterbachtal erhöhen die Attraktivität der Lage. Darüber hinaus sind Kindergarten, Schulen, Ärzte etc. bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	115,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



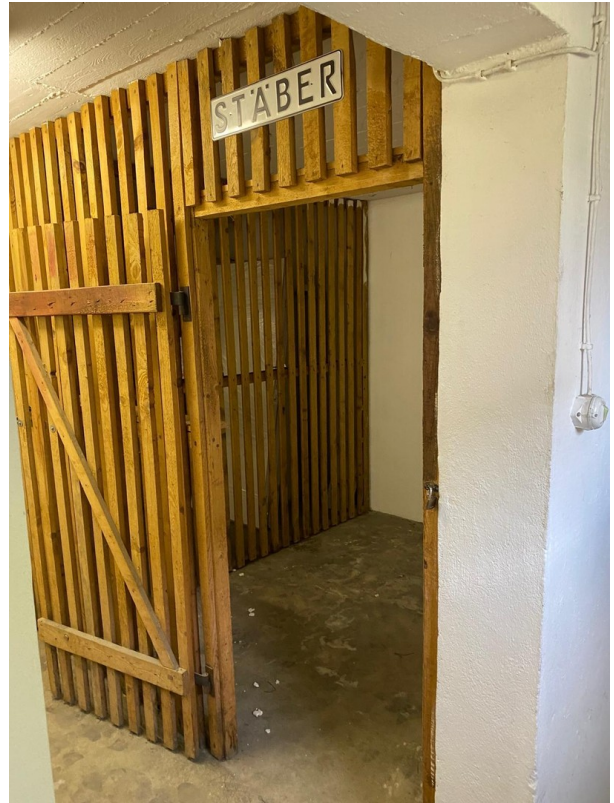
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



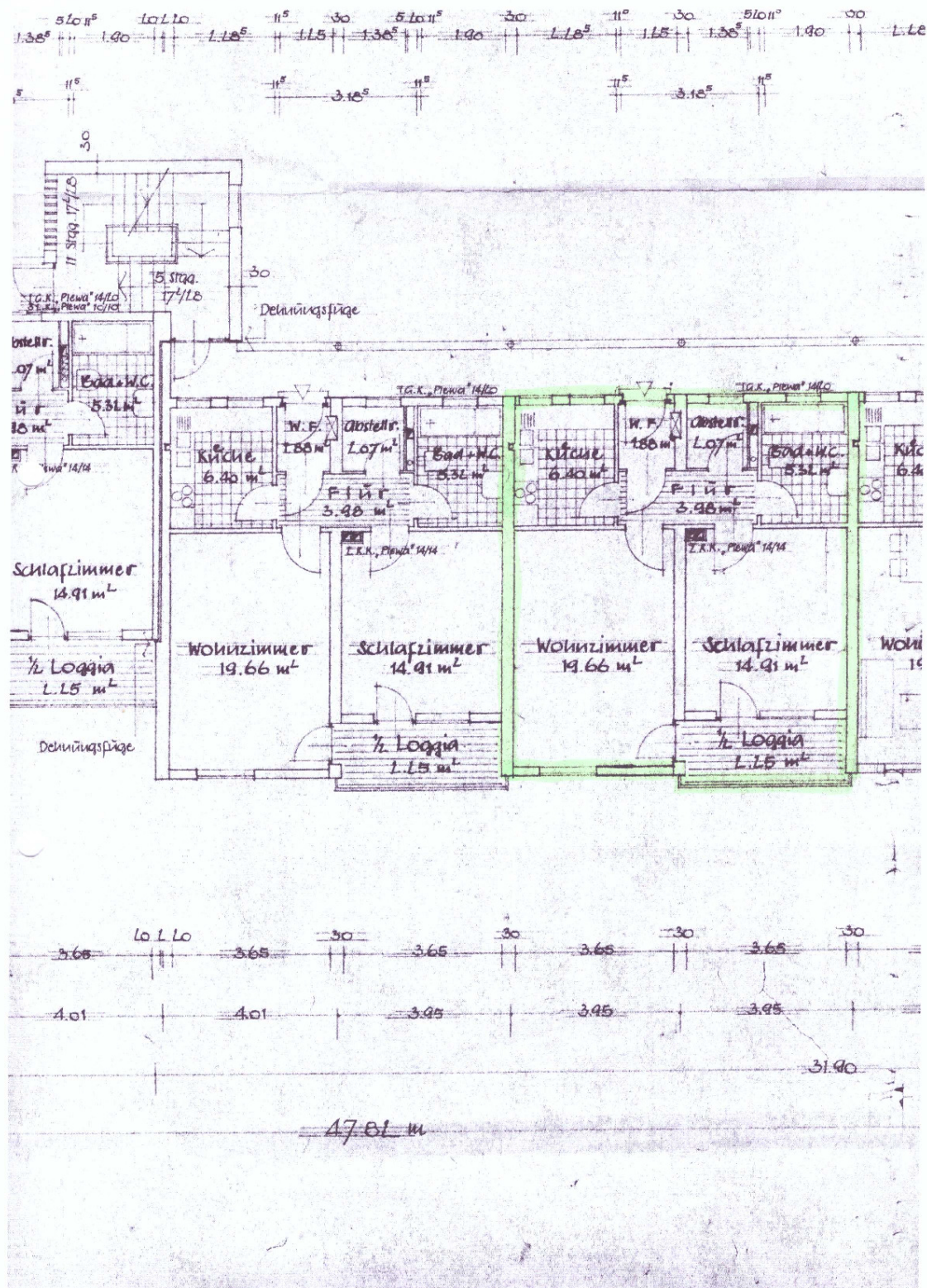
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

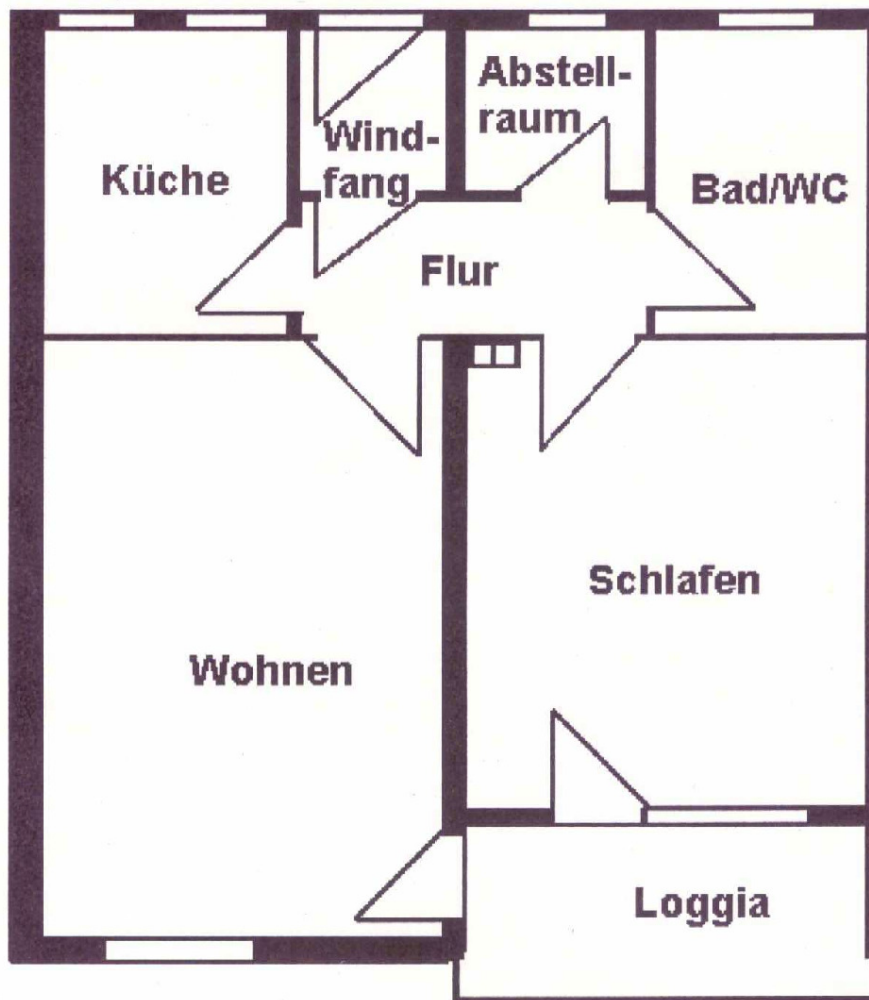


[illegible]

Exposé - Grundrisse

Grundriss

Küche	ca. 6,40 m ²
Windfang	ca. 1,88 m ²
Abstellraum	ca. 2,05 m ²
Bad/WC	ca. 5,32 m ²
Flur	ca. 3,98 m ²
Wohnen	ca. 19,66 m ²
Schlafen	ca. 14,95 m ²
Loggia (1/29)	ca. 2,25 m ²
Gesamt	ca. 56,49 m ²



Grundriss