



## 91077 Neunkirchen am Brand

# Außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Neunkirchen a. Brand



**349.000 €**

Kaufpreis

**99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 09126 2898-411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.08.2024

### Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	3.525,25 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bodenbelag

Stein	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓



## Beschreibung

---

Diese schöne 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt im 1. OG (= Dachgeschoss) eines kleinen Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1996. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 99 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Im Eingangsbereich der Wohnung führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren bereits teilweise modernisiert. So wurde bspw. eines der beiden Badezimmer sehr geschmackvoll erneuert. Im Wohnbereich wurden zudem die Böden mit großflächigen Fliesen belegt. Das Wohnzimmer verfügt über einen modernen und offenen Grundriss inklusive Küchenbereich. Die dort vorhandene Einbauküche ist neuwertig und im Kaufpreis enthalten. Der großzügige Balkon mit Südausrichtung ist von zwei Wohnräumen aus zugänglich.

Ideal für jugendliche Kinder - oder auch für das Arbeiten im Homeoffice - ist der ausgebauter Spitzboden, der neben einem schönen Dachstudio auch ein zusätzliches Gästebad mit WC bietet.

Zur Wohnung gehören zwei Kfz-Stellplätze, einer davon in der Tiefgarage, der andere im Freien.

Im Keller des Hauses gibt es noch ein eigenes Kellerabteil sowie weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung wie z. B. Waschküche und Fahrradabstellraum.

Weitere Informationen entnehmen Sie gerne unserem ausführlichen Exposé!

## 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.



































