



# 91233 Neunkirchen a. Sand

# 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Seniorenhof Lämmerzahlstift



137.000 €

Kaufpreis

47,71 m² Wohnfläche

Zimmer

ALEXANDER GROSS - IMMOBILIEN

# **Ihr Ansprechpartner**

# **ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH**

Alexander GROSS Tel.: +49 9123 97010 info@gross-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1

# **Allgemeine Infos**

verfügbar ab	01.12.2025
	•

## **Zustand**

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	137.000 €
provisionspflichtig	~
Aussen-Courtage	3,57 %

# **Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.10.2019
gültig bis	01.10.2029
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	133
Primär-Energieträger	Gas





# **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
barrierefrei	<b>✓</b>	Dusche	<b>~</b>
seniorengerecht	<b>✓</b>		
		Küche	
Bodenbelag		Einbauküche	<b>~</b>
Fliesen	<b>~</b>		
Kunststoff	<b>~</b>	Heizungsart	
		Zentralheizung	<b>~</b>
Befeuerung			
Gas	<b>~</b>	Fahrstuhl	
		Personen-Fahrstuhl	~
Serviceleistungen			
betreutes Wohnen	<b>~</b>	Bauweise	
		Massivbauweise	<b>~</b>

# **Beschreibung zur Ausstattung**

Die Wohnung verfügt über eine komplette Kücheneinrichtung, Badmöblierung, sowie mehrere Einbauschränke im Eingangsbereich und im Schlafzimmer.



# **Beschreibung**

Die barrierefreie, ca. 48 qm große, 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss im Seniorenhof

Lämmerzahlstift in Neunkirchen am Sand, Bahnhofstr. 81 / Haidweg 10.

- 1 Zimmerwohnung (Wohn-/Schlafzimmer)
- Balkon/Loggia zur Westseite (ca. 13 qm)
- Kellerabteil
- altersgerechtes Wohnen
- barrierefrei + rollstuhlgerecht
- ambulanter Dienst
- Pflegedienst Diakoneo
- Arztpraxis im Haus
- Café im Haus
- frei ab 01.12.2025

#### Lage

Der Seniorenhof Neunkirchen am Sand liegt in der gleichnamigen, aufstrebenden Gemeinde Neunkirchen am Rande der Fränkischen Alb.

Die mit knapp ca. 5.000 Einwohnern besiedelte Ortschaft befindet sich inmitten eines herrlichen Naherholungsgebiets und bietet sich als optimales Ausflugsziel für Spaziergänge und Wanderungen an.

Unweit, jedoch nicht fußläufig finden sich die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarf im nahegelegenen Industriegebiet Speikern (Einkaufsmöglichkeiten, Aldi, Rewe, Bäcker, Metzger etc.). Nahegelegene Städte sind dank der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof (5 Gehminuten) oder mit dem PkW ebenfalls gut erreichbar (Hersbruck oder Lauf an der Pegnitz und auch Nürnberg).

### **Sonstige Angaben**

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Eigentümers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten oder auf Bildern sichtbare Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

#### Servicevertrag:

Beim Servicewohnen im Seniorenhof Lämmerzahlstift Neunkirchen am Sand handelt es sich um eine Wohnform des Betreuten Wohnens. Dieses Konzept kann nur funktionieren und zuverlässig finanziell kalkuliert werden, wenn jede/r Bewohner/in zusätzlich zum Mietvertrag einen Grundservicevertrag mit dem Serviceleister DIAKONEO abschließt und Grundservice- und Mietvertrag eine Einheit bilden. Diese Einheit dient dem anerkannten Zweck, allen Bewohnern/innen eine Wohnung mit





"Grundbetreuung" zu verschaffen. Der Mieter verpflichtet sich, mit der DIAKONEO einen Grundservicevertrag abzuschließen und die damit erhobene Grundservicepauschale zu entrichten. Die Grundservicepauschale beträgt derzeit ca. Euro 235 monatlich für eine Person, für zwei Personen ca. Euro 330, Änderungen vorbehalten.



























