



## 91077 Neunkirchen am Brand

+++RENOVIERTES EINFAMILIENHAUS MIT HERRLICHEM GRUNDSTÜCK IN BESTLAGE IN NEUNKIRCHEN AM BRAND+++



**379.000 €**

Kaufpreis

**128,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**923 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 128,3 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 51 m <sup>2</sup>    |
| Gesamtfläche      | 179,3 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 923 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer            | 4                    |
| Schlafzimmer      | 3                    |
| Badezimmer        | 1                    |
| separate WCs      | 1                    |
| Terrassen         | 1                    |
| Stellplätze       | 1                    |
| Wohneinheiten     | 1                    |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 379.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.954,01 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 24.09.2032  |
| Baujahr (Haus)       | 1974        |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 180.60      |



## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1974     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bauweise

|                     |   |
|---------------------|---|
| Fertigteilbausweise | ✓ |
|---------------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

- Gepflegtes Einfamilienhaus in schöner ruhiger Lage in Neunkirchen am Brand
- Baujahr 1974, mit umfangreichen Renovierungsarbeiten im Jahr 2023
- Wohn-/Nutzfläche von ca. 179,3 m<sup>2</sup>
- Helle, modern gestaltete Wohnräume – sofort einzugsbereit
- Großzügiges Grundstück mit ca. 923 m<sup>2</sup> und viel Platz für Familie, Freizeit und Gartenliebhaber
- Renoviertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC vorhanden
- Neue Einbauküche im Kaufpreis inklusive
- Garage vorhanden
- Ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit modernem Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial suchen

Für detaillierte Informationen und vor Anfrage eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte vorab unser aussagekräftiges Exposé an!

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Neunkirchen am Brand, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Forchheim in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte Erlangen, Forchheim und Nürnberg.

Der Ort überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen direkt vor Ort. Auch gastronomische Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einem angenehmen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit viel Grün und einem hohen Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung über die regionalen Straßenverbindungen sowie den nahen Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler in besonderem Maße.

























