

# Gelegenheit! 2 Häuser zum Preis von einem! Sanierungsbedürftige DHH + renov. Bungalow in Neunkirchen

91233 Neunkirchen, Haus zum Kauf

Objekt ID: N5052



Wohnfläche ca.: **207 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **418.000 EUR**



## Gelegenheit! 2 Häuser zum Preis von einem! Sanierungsbedürftige DHH + renov. Bungalow in Neunkirchen

Objekt ID	N5052
Objekttyp	Haus
Adresse	91233 Neunkirchen
Wohnfläche ca.	207 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	633 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Wohn-Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Separate WC	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1955/1967
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Einliegerwohnung, Garage, Separates WC, Tageslichtbad, Teilunterkellert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	418.000,00
Kaufpreis	418.000 EUR



## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Gelegenheit, eine ganz besondere Immobilie zu erwerben, welche Ihnen durch die beiden miteinander verbundenen Wohnhäuser die verschiedensten Nutzungsoptionen ermöglicht. Die zwei Häuser teilen sich in eine ca. 123 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte (Bj. 1955), welche bisher in 2 Wohneinheiten unterteilt ist, und in einen 1967 angebauten und bereits teilrenovierten Bungalow mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf.

Lassen Sie uns zunächst mit der Doppelhaushälfte beschäftigen. Das Gebäude wird über die Diele mit integriertem Treppenhaus, als Zugang in alle Etagen, betreten. Im Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich nach derzeitiger Konzeption jeweils eine 2-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, Schlafzimmer, Wohnküche und Bad. Die Einheit im Obergeschoss besitzt zusätzlich noch einen Balkon, welcher dem Wohnzimmer vorgelagert ist. Des Weiteren gelangt man über das Treppenhaus ins Dachgeschoss, in welchem sich noch ein weiterer, nicht abgeschlossener Bereich mit einem Arbeits- oder Gästezimmer und einem WC befindet. Des Weiteren ist hier noch ein weiterer, nicht ausgebauter Lagerraum vorhanden. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert, daher steht im Untergeschoss ausreichend Lagerfläche zur Verfügung. Die Doppelhaushälfte benötigt wegen ihrem sanierungsbedürftigen Zustand eine fachkundige Hand, damit die gute Grundsubstanz nach den notwendigen Maßnahmen wieder in neuem Glanz erstrahlen kann.

Der Clou bei diesem Immobilienangebot ist der vorgelagerte, angebaute Bungalow, der als weitere separate Wohneinheit zur Verfügung steht und ein bequemes Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Nach Betreten des Hauses über den Windfang mit Garderobenbereich gelangen Sie zunächst in den Flur als zentraler Zugang in alle Räume. Die Aufteilung präsentiert sich wie folgt: ein geräumiges Wohnzimmer, das Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche, eine Wohnküche, in der auch noch ein kleiner Essplatz vorhanden ist, ein großes Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Dieser Gebäudeteil wurde ca. 2010 zum größten Teil renoviert und zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Dacheindeckung des Bungalows erneuert. Dieser Wohnbereich wäre mit überschaubaren Renovierungsmaßnahmen zeitnah bezugs-fertig zu gestalten.

Die beiden Wohnhäuser werden momentan über Elektro-Nachtspeicher-Einzelöfen beheizt und das Warmwasser wird mittels Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer erzeugt.

Für Ihr Fahrzeug ist eine Garage vorhanden, weitere Parkmöglichkeiten sind auf den umliegenden öffentlichen Flächen verfügbar.

Entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie mit dem attraktiven Angebotspreis zweifelsohne bietet.

## Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

---



Gültig bis	28.02.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1955/1967
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	287,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergiebedarf Wärme	287,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Neunkirchen am Sand, ca. 10 Gehminuten vom Bahnhof entfernt, was somit eine sehr gute Anbindung in Richtung Nürnberg und auch Hersbruck bedeutet. Die Autobahn A9 erreichen Sie ebenfalls in kürzester Fahrzeit (ca. 3 Minuten). In der näheren Umgebung und so bequem zu Fuß erreichbar befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein Kindergarten und die Schule.





Außenansicht Bild 1



Außenansicht Bild 2



Außenansicht Bild 3



Garten



Bungalow - Wohnen



Bungalow - Schlafzimmer





Bungalow - Wohnküche



Bungalow - Bad



OG Treppenhaus



OG Wohnen



OG Schlafzimmer



OG Küche





OG Bad



DG Gästezimmer

