

***DHH in ruhiger
Wohnsiedlung am Waldrand
!!!***



Exposé 384929 | Kaufobjekt | 480.000 EUR

Preise

Kaufpreis	480.000 EUR
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Lage

Bundesland	Bayern
Gebiet	Wohngebiet
Land	Deutschland
Ort	91233 Neunkirchen am Sand
Regionaler Zusatz	Nürnberger Land
Straße	Eschenstr. 6

Ausstattung

Ausrichtung Balk/Ter.	nach Süden
Befeuerungsart	Gas
Bodenbelag	Teppich, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / SAT Anschluss	Ja
Keller	voll unterkellert
Rollladen/Jalousie	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz

Flächen

Anzahl Terrassen	1
Anzahl Badezimmer	1
Separates WC	2
Anzahl Balkone	1
Grundstücksfläche	ca. 614 m ²
Kellerfläche	ca. 68 m ²
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Zimmer	5

Objektzustand

Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt

Weitere Angaben zum Objekt

Objekt verfügbar ab	sofort n. Absprache
---------------------	---------------------

Energieausweis

Energieausweistyp	Endenergiebedarf
ohne	Liegt zur Besichtigung vor

Objektbeschreibung

In Neunkirchen am Sand erwartet Sie eine Doppelhaushälfte, die bietet, was Sie wirklich brauchen: Ausreichend Platz, funktionale Raumaufteilung und ein solides Fundament für Jahre des komfortablen Wohnens. Seit 1975 steht dieses Haus für Beständigkeit – ein zuverlässiger Partner für alle, die ein echtes Zuhause mit Garten suchen. Die Lage im ruhigen Wohngebiet bietet die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit.

Auf knapp 140 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, die großzügig genug wirken und durchdachte Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Im Erdgeschoß bildet die Küche den funktionalen Mittelpunkt mit einem zusätzlichen Essplatz. Hier gibt es auch ein separates Gäste-WC. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die zum Teil überdachte Süd-Terrasse. Von hier aus, sowie direkt von der Garage aus oder von der Haustüre her hat man Zugang zum großen Garten. Dieser ist üppig mit Büschen und Blühpflanzen bepflanzt und bietet auch einen Bereich, in dem Nutzpflanzen angebaut wurden. In der überdachten Laube können lauschige Momente verbracht werden, auch, wenn es das Wetter sonst nicht zulässt.

Im Obergeschoß befinden sich das Schlafzimmer, zwei Zimmer und das Badezimmer mit Fenster. Zugang zum Balkon hat man vom Schlafzimmer und von einem der beiden Zimmer aus.

Im Dachgeschoß wurde ein zusätzliches großes Zimmer geschaffen mit einem weiteren WC. Hier könnte auch eine Dusche eingebaut werden. Das Dach wurde 1999 erneuert !

Die Gasheizung im Kellergeschoß mit Zentralheizungssystem sorgt zuverlässig für Wärmekomfort. Der voll unterkellerte Bereich erschließt wertvollen Stauraum für Saisonales und Handwerkliches. Der Hobbyraum hat eine Heizung. Die solide Bausubstanz ermöglicht später auch individuelle Modernisierungen ganz nach Ihren Vorstellungen.

Das etwa 614 m² große Grundstück wird von einer Terrasse und einem grünen Außenbereich geprägt, ideal für entspannte Stunden im Freien oder zum Spielen mit Kindern. Eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Freiplatz bieten sichere und bequeme Parkmöglichkeiten. Die kompakte Größe macht das Grundstück leicht zu bewirtschaften, ohne dabei auf Garten und Terrasse verzichten zu müssen.

Neunkirchen am Sand besticht durch seine günstige Verkehrslage und die Nähe zu wichtigen Zentren. Das etablierte Wohngebiet bietet ein funktionierendes soziales Umfeld mit stabilen Nachbarschaften.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Waldrand in Neunkirchen am Sand, einer attraktiven Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land. Einerseits zwischen dem idyllischen Pegnitztal und andererseits der Metropolregion Nürnberg. Die Lage bietet besonders Berufspendlern einen spürbaren Vorteil, da sowohl der Bahnhof Neunkirchen am Sand als auch die Bundesstraßen B14 und B2 sowie die Autobahn A9 schnell erreichbar sind. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass die Nürnberger Innenstadt, sowie das Umland bequem erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule und medizinische Versorgung. Weiterführende Schulen sowie ein gutes kulturelles und gastronomisches Angebot finden sich im nahegelegenen Lauf an der Pegnitz.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege in den angrenzenden Wäldern und im landschaftlich reizvollen Pegnitztal zur Verfügung. Die Lage verbindet somit praktische Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen ins Grüne.

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 09153-1466 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an AS-S Immobilien - Karl-Heinz Schulz, selbstständiger Immobilienmakler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Sie ist zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Bitte beachten Sie:

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.



Eingang



Haus



Haus vom Garten aus



Garten



Laube



Weg zur Laube



Garten



Eingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Treppe



Schlafzimmer OG



Zimmer OG



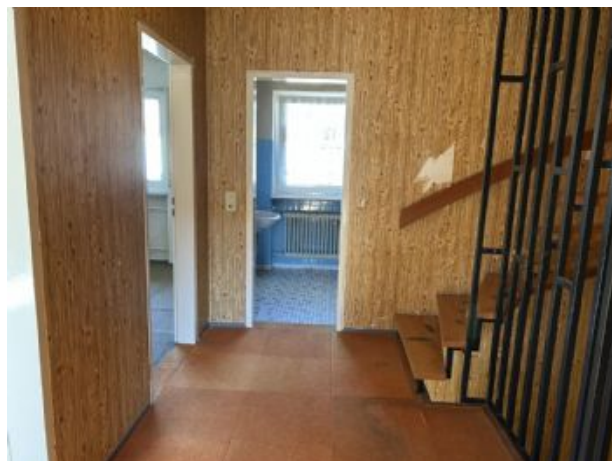
Bad OG



Bad OG



Balkon



Diele OG



Dachgeschoß



Dachgeschoß



Hobbyraum



Heizung



Heizung



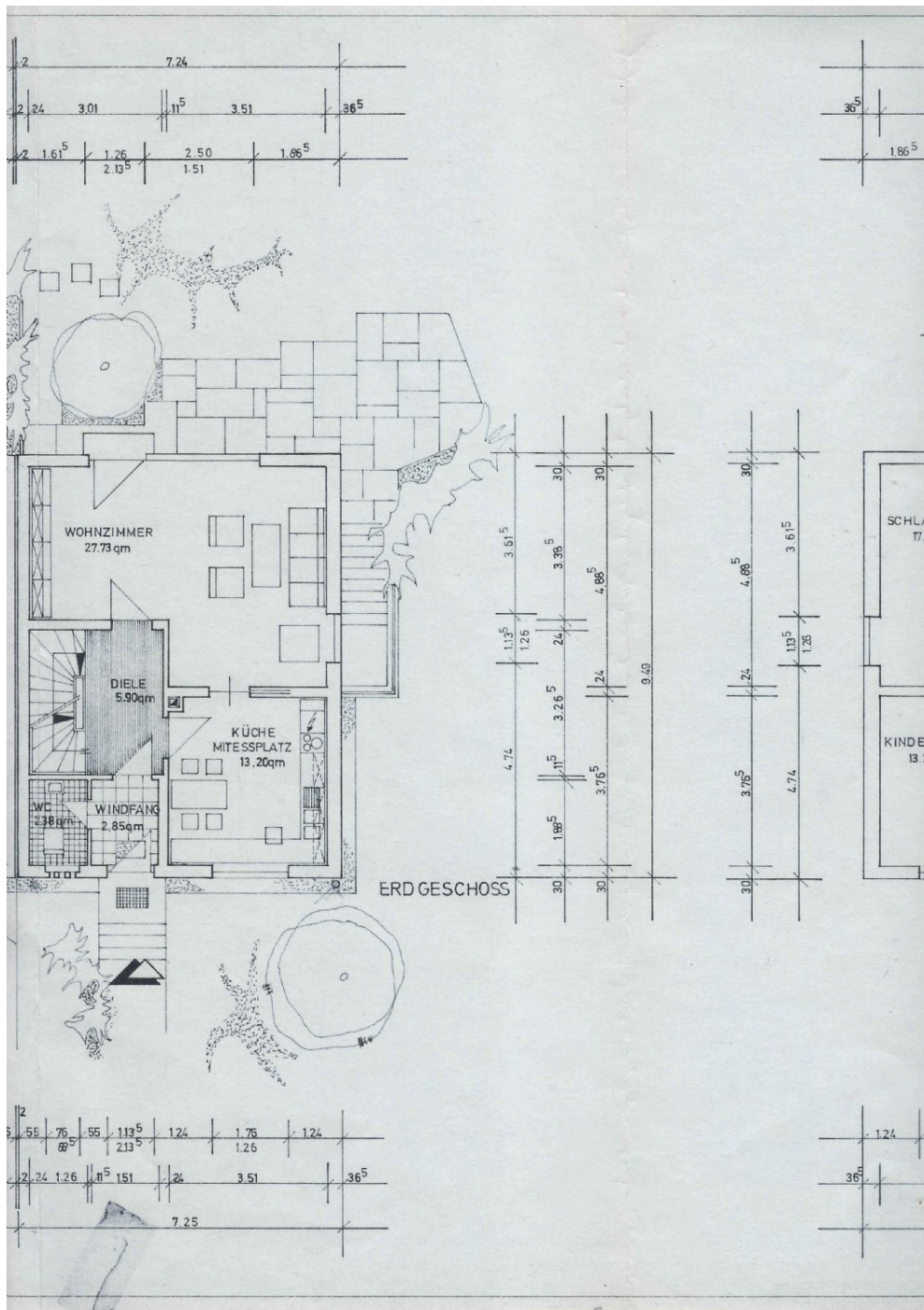
Doppelgarage



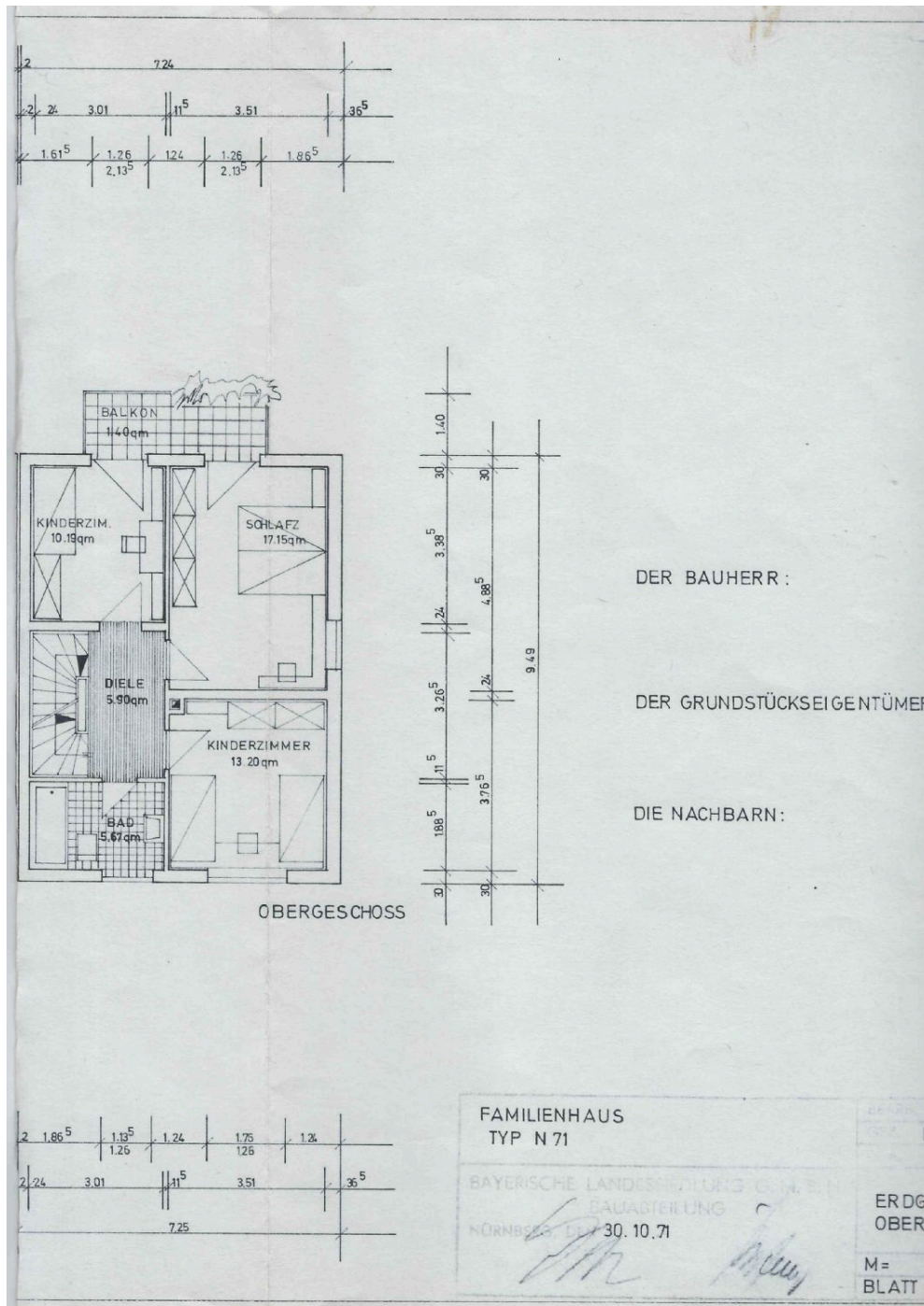
Doppelgarage



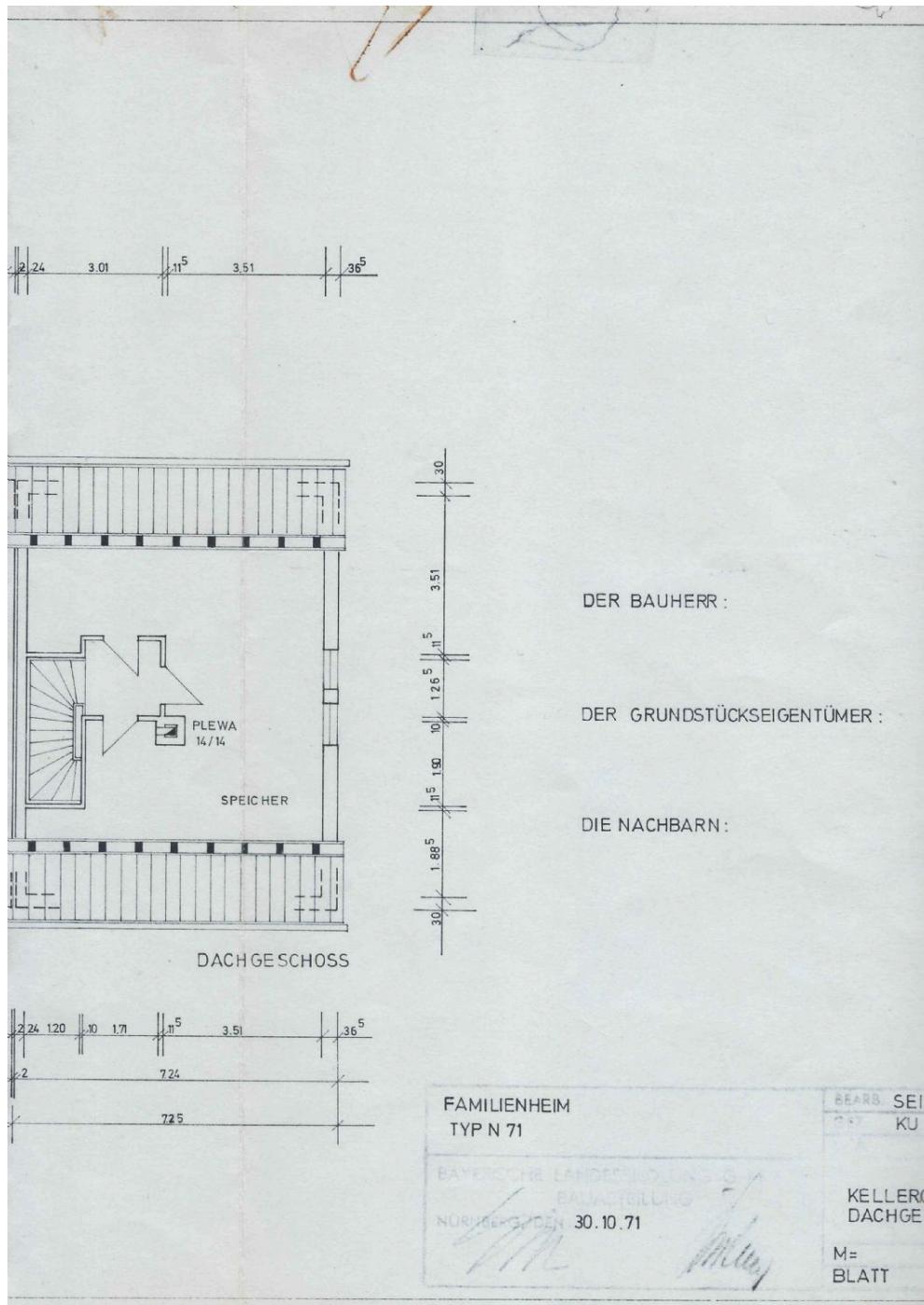
Haus vom Garten aus



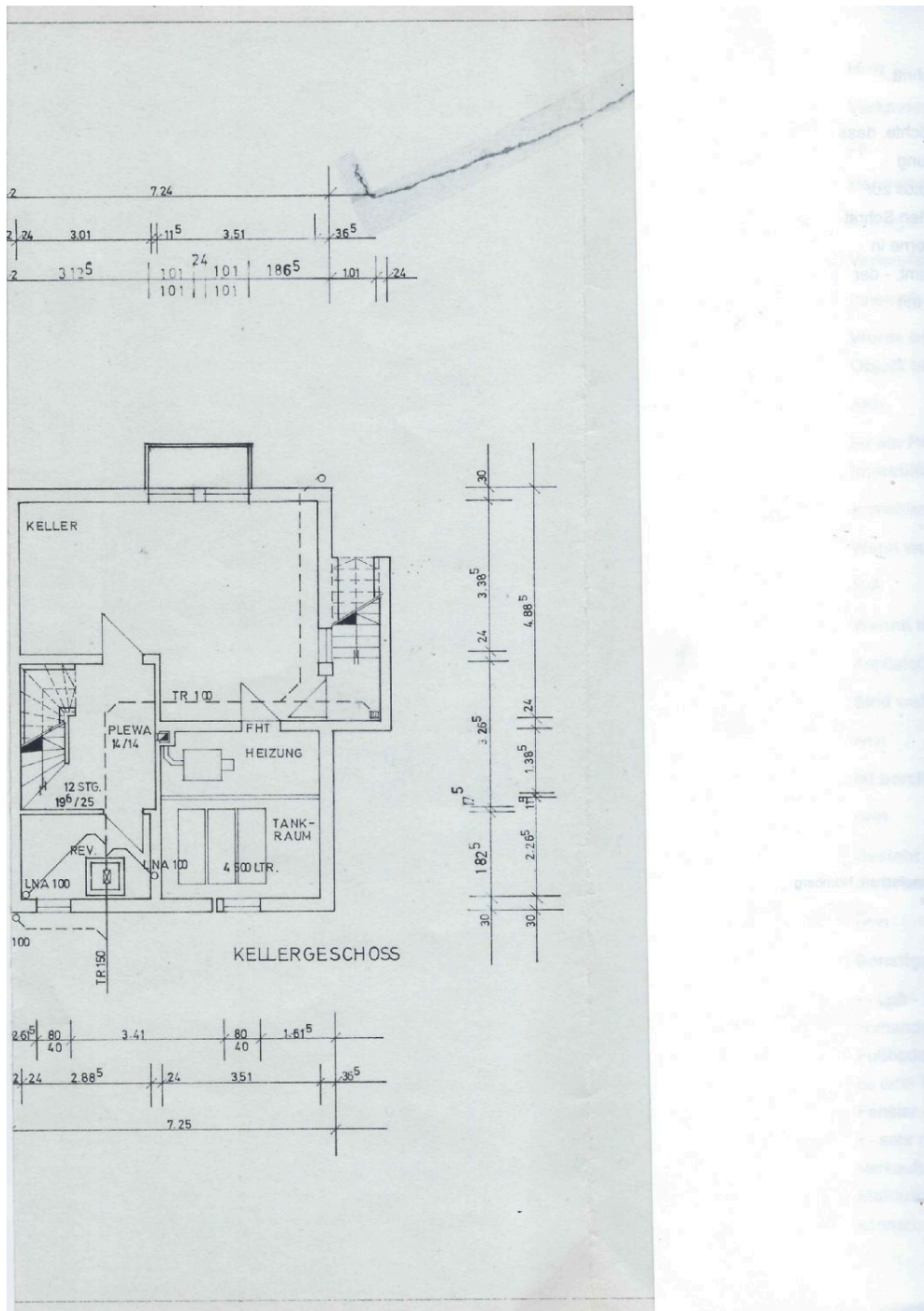
Grundriss EG



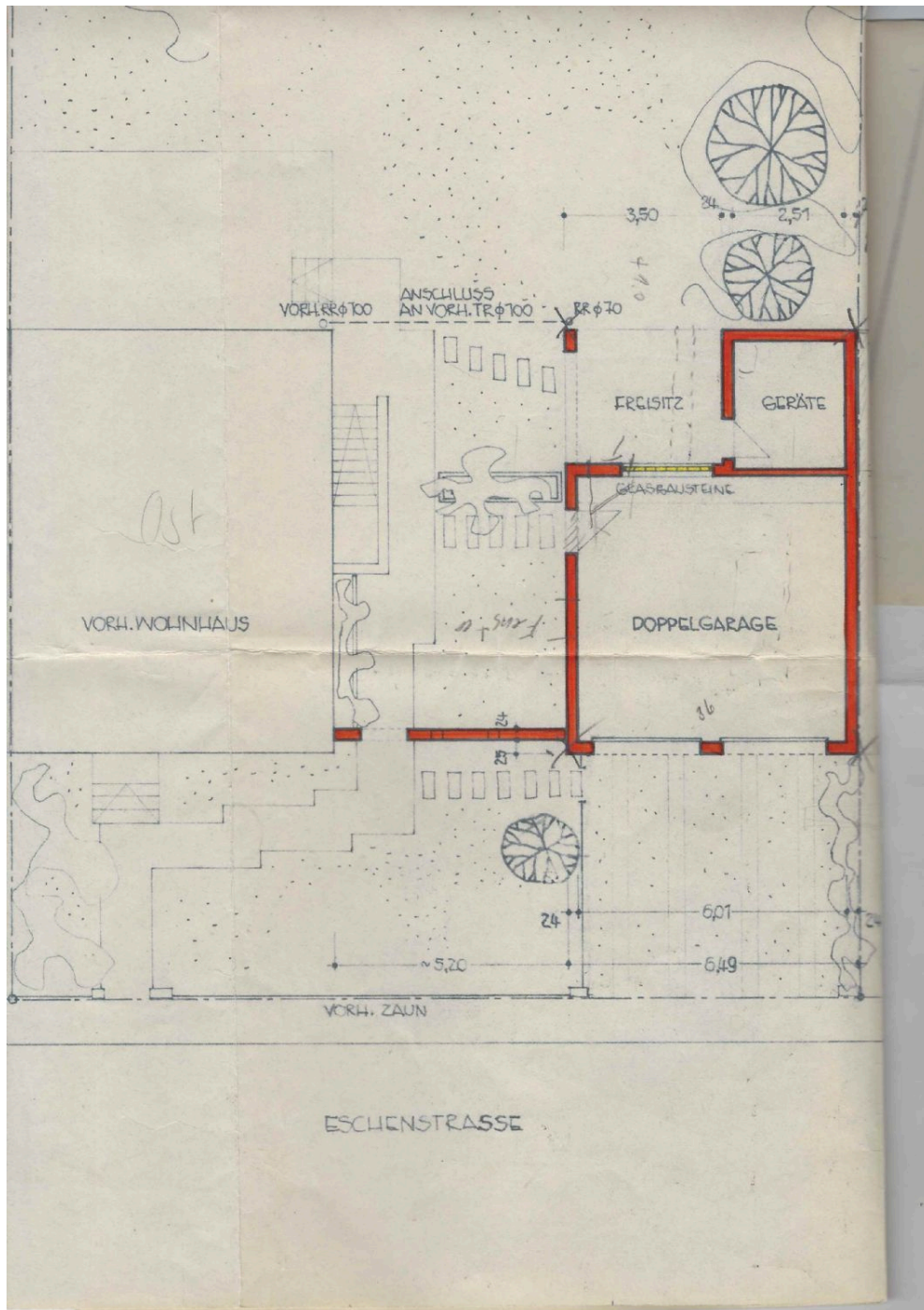
Grundriss OG



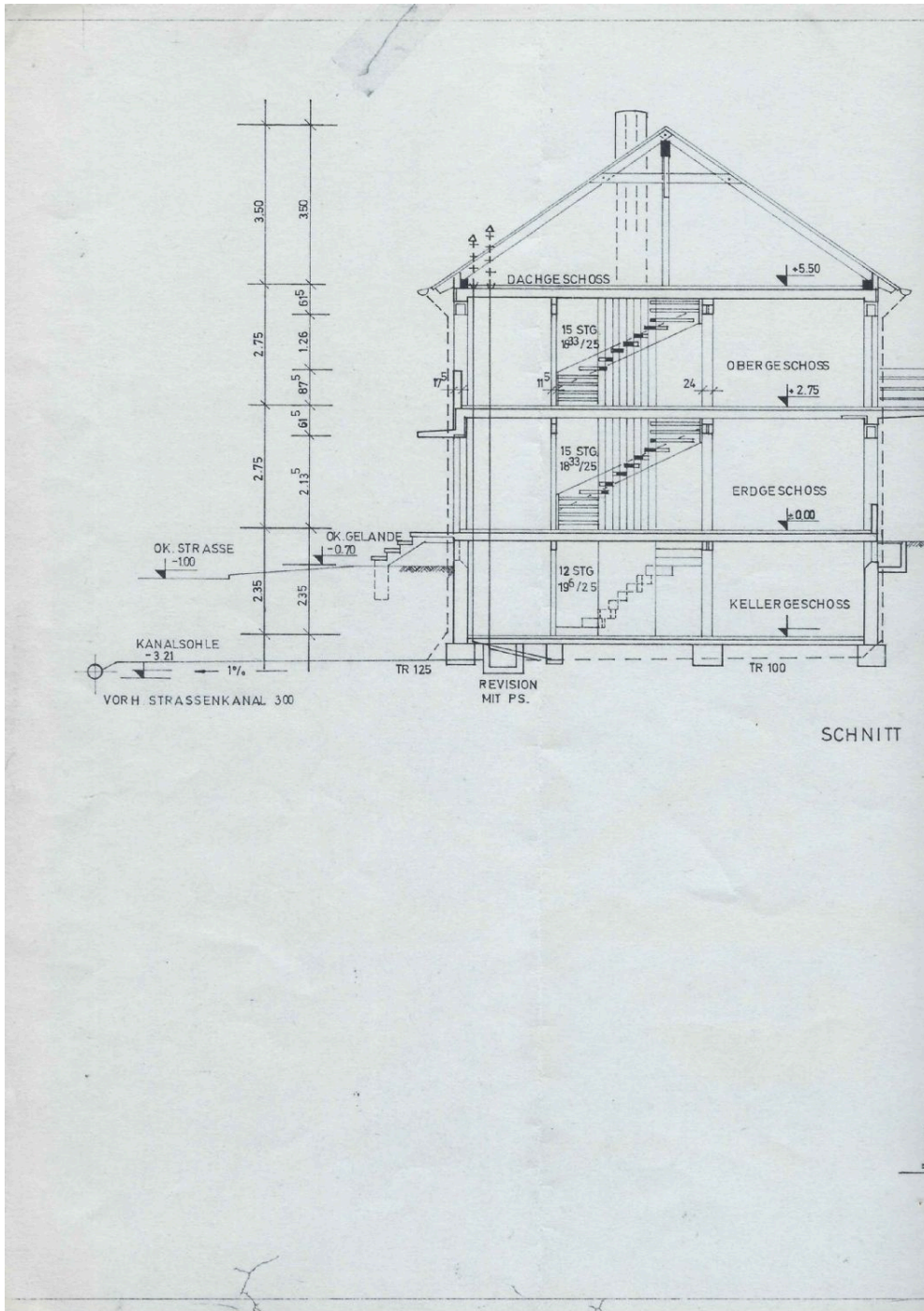
Grundriss DG



Grundriss KG



Grundriss DoGarage



Schnitt

Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Wird die Belehrung nicht spätestens bei, sondern erst nach Vertragsabschluss mitgeteilt, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Im Falle eines Fernabsatzvertrages gem. § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt die Frist nicht vor Vertragsabschluss. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

AS-S Immobilien
91220 Schnaittach, Hedersdorfer Str. 20
Tel: 091531466
Homepage: www.assimmobilien.de
Email: as-s.immobilien@t-online.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

Dies kann bei Fernabsatzverträgen dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerrufs gleichwohl erfüllen müssen. Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise hinausgeht. Unter "Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise" versteht man das Testen und Ausprobieren der jeweiligen Ware, wie es etwa im Ladengeschäft möglich und üblich ist. Paketversandfähige Sachen sind auf unsere Kosten und Gefahr zurückzusenden. Nicht paketversandfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung; für uns mit deren Empfang. Im Falle eines Fernabsatzvertrages erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihrem ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Maklervertrag

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von AS-S Immobilien angebotenen Objektes, kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

§ 2 Maklercourtage

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so ist die im Exposé angegebene Maklerprovision, bezogen auf die notariell beurkundete Kaufpreissumme, unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

§ 3 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Mietvertrages/ Pachtvertrages

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtageanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.

§ 4 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies der Firma AS-S Immobilien innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle und eines geeigneten Nachweises zu dokumentieren. Maßgeblich zur Fristwahrung ist das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnissnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

§ 5 Doppeltätigkeit

AS-S Immobilien behält sich vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden.

§ 6 Schadenersatz

Alle Angebote in Form von Offerten bzw. Exposés sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Der Interessent haftet gegenüber AS-S Immobilien in Höhe der vereinbarten Courtage, sofern dieser vorsätzlich oder fahrlässig das für ihn bestimmte Angebot Dritten zur Kenntnis gibt und hierdurch ein Vertrag zustande kommt.

§ 7 Haftung

Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von AS-S Immobilien ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

§ 8 Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht.

§ 9 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen mit der mit AS-S Immobilien geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung gerecht wird. Durch seine Objektanfrage bestätigt der Interessent die Vereinbarung und Anerkennung der vereinbarten Maklercourtage und ist sich bewußt, daß der Verkauf durch die Firma AS-S Immobilien zustande gekommen ist. Die Firma AS-S Immobilien hat zu dieser Zeit einen Exklusiv-Verkaufsvertrag mit dem Verkäufer !