



---

## 5-Zi.-Wohnung auf 2 Ebenen mit ca. 78 m<sup>2</sup> Garten inkl. 2 Stellplätze in ruhiger Lage von 91077 Neunkirchen B-05

---



Goldwitzerstrasse 37b, 91077 Neunkirchen a. Brand

---

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 802.950,00 €
- Wohnfläche ca.: 162,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Bezug ab: 31.12.2023
- Baujahr: 2022
- Objekt-Nr.: 565

### IHR ANSPRECHPARTNER

Judith Gregorius

Tel.: +49 9134 7614

E-Mail: [info@gregorius-immobilien.de](mailto:info@gregorius-immobilien.de)

Klosteräckerweg 31  
91077 Neunkirchen am Brand



## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche (ca.)	162,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	54,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	16,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	2
Objektzustand	Erstbezug
Anzahl Etagen	2
Stellplatzanzahl	2



---

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis  
Heizungsart  
Energieträger

Siehe Text unter SONSTIGES  
Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Luft-/Wasser-Wärmepumpe

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, DV-Verkabelung, Gartenanteil, Gartennutzung, Kontrollierte Be-/Entlüftung, Sat TV, Wasch-/Trockenraum
- Speisekammer
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC
- Terrasse
- Süd
- Keller, Kelleranteil
- Hausmeister
- Kamera
- Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage, Schule, Wohngebiet
- Massiv
- Kunststofffenster



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Allgemein:

Lebensumstände ändern sich. Wohnbedürfnisse auch.

Deshalb erfüllt die WOHNANLAGE GOLDWITZERSTRASSE diese Ansprüche mit wandelbaren Eigentumswohnungen. Ob Wohnen und Arbeiten für zwei, Wohnen mit Familie oder später einmal Wohnen im Alter in den eigenen Wänden mit Platz für Pflegepersonen....

Dieses Wohnprojekt bietet langfristige Sicherheit und erfüllt all die Ansprüche für zukunftsweisendes Wohnen.

## LAGEBESCHREIBUNG

Dieses Bauvorhaben entsteht auf einem Grundstück in sehr bevorzugter Wohnlage von Neunkirchen am Brand, umgeben von gepflegten Wohnhäusern.

Bedingt durch die Zentrumsrandlage genießt man hier absolute Ruhe.

Neunkirchen besticht durch seine hervorragende Infrastruktur, denn vor Ort befinden sich Kindergärten Kinderkrippen, eine Grund- und Mittelschule sowie Fachärzte, Apotheken und Banken. Die Einkäufe tätigt man bequem in den zahlreichen Supermärkten am Ortsrand oder in den persönlich geführten Fachgeschäften im schönen historischen Ortskern.

Ins ca. 11 km entfernte Erlangen gelangt man ganz hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln, meist steht eine separate Busspur zur Verfügung. Nach Nürnberg sind es ca. 20 km, nach Forchheim ca. 15 km, nach Bamberg ca. 33 km.

Freizeitangebote für alle Altersklassen stehen zahlreich zur Verfügung und bieten ein breit gefächertes Angebot. Auch ein neues Freibad gibt es am Ort.

Alles in Allem handelt es sich hier um einen idealen Ort für Familien bzw. eine anspruchsvolle Klientel.

## AUSSTATTUNG

- ++ ruhiges, gepflegtes Umfeld
- ++ kurze Wege ins Zentrum
- ++ nur 6 Wohneinheiten (ein 4-FH mit Lift und ein 2-FH ohne Lift)
- ++ EG-Wohnungen mit eigenem Gartenanteil
- ++ große Keller
- ++ energiesparende Bauweise in Qualität eines KfW 55 Hauses
- ++ Smart-Home-System, Busch Welcome, elektrische Rollos
- ++ Parkplätze mit Stromanschluss, Vorbereitung für E-Auto
- ++ Bodentiefe Fenster Elemente



---

## SONSTIGES

Zu dieser Wohnung müssen 2 Stellplätze hinzugekauft werden (sind im Kaufpreis bereits enthalten).

Fordern Sie gerne weitere Grundrisse unserer Wohnungen und vollständige Informationen bei uns an.  
Die jeweiligen Grundrisse und Quadratmeterangaben sind unverbindlich, maßstabslos und können sich im Planungsverlauf ändern.

Energieausweis noch nicht vorhanden. Wird erstellt wenn das Gebäude errichtet ist.

**DER VERKAUF ERFOLGT PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!**

Sind Sie interessiert? Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen individuellen Termin mit uns.

Weitere Informationen:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: 760.590,00 €

2 Stellplätze: 17.400,00 €

Grundstück ca. 78m<sup>2</sup>: 24.960,00 €

= Gesamtkaufpreis 802.950,00 €



Blick von Goldwitzerstraße jpg



Blick von Kreuzstraße



Blick von Goldwitzerstraße II



Haus mit 4 Whg Süd1



## GRUNDRISSE



Haus B

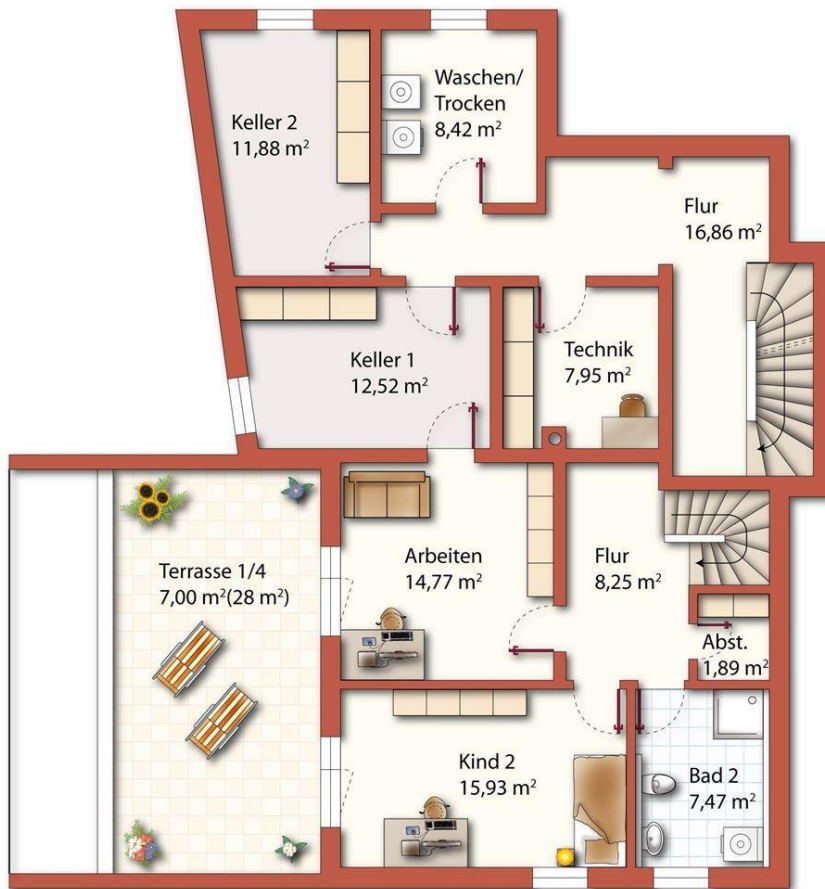


Whg.Nr. 1B EG





Haus B



KG Haus B und Souterrain zu Whg 1B