



91217 Hersbruck

Stattliches Anwesen ...

Renoviertes Mehrfamilienhaus und großem Grundstück ...



945.000 €

Kaufpreis

248 m²

Wohnfläche

924 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	248 m ²
Nutzfläche	295 m ²
Grundstücksfläche	924 m ²
Zimmer	8

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	945.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1923
----------------	------

Zustand

Baujahr	1923
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Dachboden	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Pellet	✓
--------	---



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine äußerst interessante Immobilie mit einer stattlichen Abmessung von ca. 17,4 Meter mal ca. 9,4 Meter. Es verfügt über eine Wohn- / Nutzfläche von ca. 543 m², davon ca. 248 m² Wohnfläche und Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Das Wohnhaus hat seinen Ursprung im Jahr 1923 und wurde in den letzten Jahren äußerst aufwändig renoviert. Es präsentiert sich somit in einem guten Zustand.

Dies schafft für Sie eine einmalige Wohnqualität und Wertsicherheit - dazu die Lage und der schöne Garten -

Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Es stehen Ihnen 3 bis 4 Wohneinheiten zur Verfügung:
Zwei Erdgeschoss- Wohnungen, mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 62 m², unterteilt in 2 Zimmer, Küche, Bad und separatem WC.

Im Obergeschoss wurden die beiden Wohnungen zu einer großen Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 124 m², verbunden und verfügt nun über 4 Zimmer, zwei Küchen, Bad und zwei separate WC´s. Die Einheit ist leicht wieder teilbar.

Es sind jedoch noch einige Restarbeiten nötig.
So ist z. B. das Bad im Erdgeschoss rechts noch fertig zu stellen.
Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut.

Die Ausstattung:

massive Bauweise - vollunterkellert
durchdachte Raumaufteilung
helle und großzügige Zimmer
teilweise Deckenpaneele
neue dekorative Haus und Wohnungseingangstüren (ca. 2007)
neue Fenster mit 2-fach-Verglasung und Sprossen (ca. 2007)
dekorative Marmorfensterbänke
3 geräumige Wohnküchen jeweils mit Einbauküche
neue Wasser- und Abwasserinstallationen

neue Dacheindeckung mit Zwischensparren-/ Aufsparrendämmung samt Ausbau von vier neuen Dachgauben (ca. 2011)
neuer Anstrich der Fassade und Sockel (ca. 2013)

Treppenhaus saniert ca. 2023

Pelletheizung mit zwei 1.000 Litern Pufferspeicher (ca. 2017)
Fußbodenheizung in den beiden Erdgeschosswohnungen (ca. 2018)
Flachheizkörper im OG (ca. 2018)
5.000 Liter Regenwasserzisterne zur Nutzung für Brauchwasser (WC und Gartenbewässerung)
4 Kollektoren Solarthermie für Warmwasser

Bodenbeläge:

Parkett in den Fluren und in den Wohnräumen
Fliesenboden in den Wohnküchen und Sanitärbereichen



und dazu noch weitere Pluspunkte ...
geräumiges Gartenhaus und Gewächshaus
3 Garagen mit geräumigen Garagendachboden (ca. 2000)
Carpport (2013)
Garagenvorplatz mit Platz für 3 weitere PKW´s

Bei Vermietung kann mit einer jährlichen Kaltmiete von ca. EUR 34.830,00 gerechnet werden.
Für den Fall, dass das Dach ausgebaut wird, ist mit einer entsprechend höheren Mieterwartung zu rechnen.

Lage

ca. 30 km östlich von Nürnberg –
in Hersbruck -
in bevorzugter Wohnlage -
in einer bevorzugten Wohngegend –

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie der Kinderspielplatz, Kindergarten, Praxen, Apotheken,
Bus und S- Bahnhaltestelle etc.
sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen -
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch das Freibad Hersbruck,
Fackelmann Therme, Baggersee Happurg und den zahlreichen Vereinen -
neben fünf verschiedene Schulen, davon zwei Grundschulen in Hersbruck und im Stadtteil
Altsittenbach, Mittelschule, Realschule Gymnasium und Förderzentrum verfügt die Stadt über
Kindertagesstätten und Kinderkrippe.
Ebenfalls zum Bildungsangebot gehören eine Musik- und Theaterschule, ein Bildungszentrum (AOK),
Evang. Forum Nürnberger Land e.V. sowie eine Kath. Erwachsenenbildung Nürnberger Land
e.V.
Neben dem Bahnanschluss verfügt Hersbruck über vier Stadtbuslinien, die alle Ortsteile mit der
Innenstadt und den Bahnhöfen verbinden -
dazu eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesstraße
14) und zur Autobahnanschlussstelle A 9

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.























