



## 91217 Hersbruck

# Interessantes Wohnhaus in Hersbruck



**399.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**602 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	602 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	35 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	März 2025
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.02.2025
gültig bis	25.02.2035
Baujahr (Haus)	1938
Endenergiebedarf	144,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1938
letzte Modernisierung	1983
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- große Südterrasse - Balkon mit sehr schönem Ausblick
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- \* ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche - heller Wohn-/Essbereich
- \* ca. 35 m<sup>2</sup> Südterrasse im EG - sonniger Balkon mit unverbaubarem Ausblick im DG
- \* zwei Tageslichtbäder
- \* Kunststofffenster
- \* ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG mit Abstellbereich
- \* ÖZH (Bj.1989) und Tankraum
- \* Grundbaujahr ca. 1938 - 1982/83 Anbau mit Umgestaltung Grundriss
- \* ca. 602 m<sup>2</sup> Grund in sonniger Stadtrandlage mit hohem Freizeitwert
- \* Einzelgarage mit Abstellbereich
- \* sofort frei



## Beschreibung

Das in seiner Grundform ca. 1938 erbaute Wohnhaus wurde 1982/83 erweitert und verfügt jetzt über eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> mit einer großen Terrasse und einem sonnigen Balkon mit freiem Ausblick über Hersbruck. Das interessante Eigenheim ist zu ca. 50 % unterkellert. Hier befinden sich die ÖZH, der Tankraum und ein großzügiger Abstellraum.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der geräumige Wohn-/Essbereich mit Licht zu allen Seiten - für die Zukunft wäre es gut, von hier einen direkten Zugang zur über 35 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit hohem Freizeitwert zu schaffen.

Die gut einzurichtende Küche liegt gleich neben dem Wohn-/Essbereich. Hier könnte durch eine offene Gestaltung modernes Wohnen verwirklicht werden.

Ein als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbarer Raum und das Tageslichtbad mit Wanne vervollständigen das Erdgeschoss des Hauses.

Durch den Anbau 1982/83 entstand ein komplett neuer Treppenaufgang, der den Zugang zum Dachgeschoss sehr praktisch gestaltet.

Im hellen DG des familienfreundlichen Eigenheims befinden sich ein geräumiges Studiozimmer (Kind 1) mit sonnigem Balkon, ein individuelles Kinderzimmer (Kind 2) und ein praktisches weiteres Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Das Highlight des Dachgeschosses ist die tolle Aussicht vom Balkon mit freiem Blick über Hersbruck.

Die Ausstattung des Hauses stammt im Wesentlichen aus dem Umbaujahr 1982/83. Hier wurden Kunststofffenster eingebaut und die Innenausstattung renoviert. Das individuelle Kinder- bzw. Arbeitszimmer im DG wurde die letzten Jahre auf neueren Stand gebracht. Die Dachhülle wurde in diesem Bereich ebenfalls erneuert.

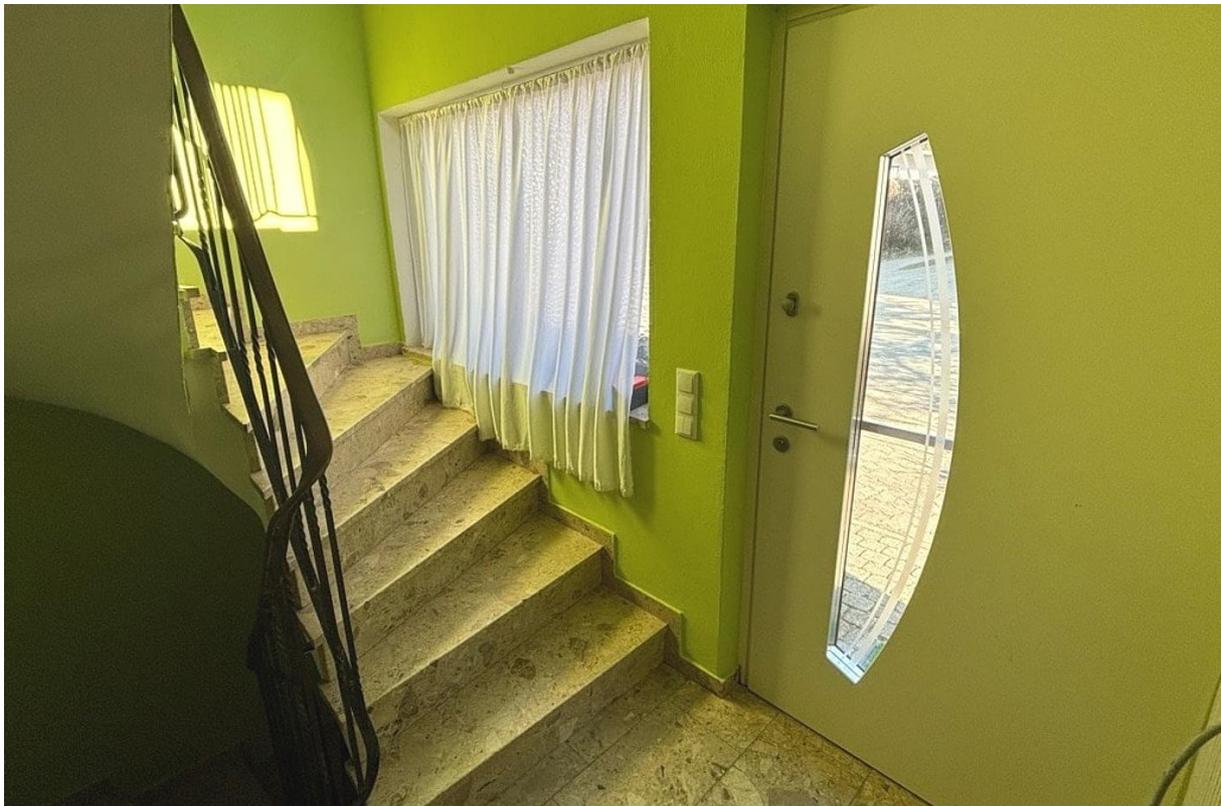
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Hersbruck - sonnige Stadtrandlage mit freiem Ausblick über Hersbruck - reizvolle Landschaft mit hohem Freizeitwert - gute Infrastruktur - schönes Wohngefühl verbunden mit sehr guter Verkehrsanbindung an den Ballungsbereich Nürnberg.

















Exposéplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

