



## 91217 Hersbruck

# Lichtdurchflutetes Traumhaus mit großzügigem Garten in Hersbruck



**849.000 €**

Kaufpreis

**240 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**761 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

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	240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	761 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	90 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.03.2025
gültig bis	19.03.2035
Baujahr (Haus)	1991
Endenergiebedarf	117,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2025
Ab-Datum	01.05.2025

## Zustand

Baujahr	1991
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
DV-Verkabelung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ca. 50 m<sup>2</sup> Terrasse im UG - zwei Balkone - EG + DG mit insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche - frei Aussicht
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Gaszentralheizung (1991)
- Holzisoliertglasfenster
- gut durchdachter Grundriss
- großzügige und helle Räume
- Einliegerwohnung im Souterrain mit Terrasse und separatem Zugang
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss im Souterrain
- Einbauküche im EG
- Kaminofen im Wohnbereich des EG
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet im DG



- Wäscheabwurfschacht im Badezimmer im DG
- Sauna
- Waschküche
- großer und schön angelegter Garten
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Ostbalkon und Süd-Balkon
- praktischer Abstellraum
- Doppelgarage
- Vorgelagerter KFZ-Stellplatz



## Beschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> ein hohes Maß an Komfort und stilvollem Wohnen in begehrter, ruhiger Lage. Das Haus vereint lichtdurchflutete, offene Wohnräume, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das ca. 761 m<sup>2</sup> große Grundstück mit schön angelegtem Garten und die großzügigen Terrassen- bzw. Balkonbereiche laden zu Erholung und Entspannung im Freien ein. Ein echtes Highlight ist der Einliegerbereich im Untergeschoss mit separatem Eingang, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Vom Souterrain gelangen Sie direkt auf die ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Zugang zum weitläufigen Garten. Drei gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Gäste oder als Büro. Einer der Räume ist mit einem Küchenanschluss ausgestattet, sodass eine praktische Küche eingerichtet werden kann. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner und bietet alles, was für den täglichen Komfort benötigt wird.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist mit vielen bodentiefen Fenstern ausgestattet, die für eine hervorragende Belichtung und einen direkten Blick in den Garten sorgen. Dieser lichtdurchflutete Lebensraum schafft eine einladende Atmosphäre. Der stilvolle Kamin im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit und Wärme. Die großzügige Küche ist mit einer gut geplanten Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für eine große Familie. Die Diele ist großzügig geschnitten und führt direkt in den Wohnbereich. Das Gäste-WC rundet diese Wohnebene ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle, gut geschnittene Kinderzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltung bieten. Eines der Kinderzimmer hat direkten Zugang zum Ostbalkon, der einen herrlichen Ausblick bietet. Das Elternschlafzimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und hat Zugang zum sonnigen Süd-Balkon mit herrlichem Blick auf Hersbruck, der zusätzliche Wohlfühlmomente bietet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem Bidet ausgestattet und bietet viel Platz für Entspannung. Ein Wäscheabwurfschacht ist ein zusätzlicher Vorteil dieses komfortablen Badezimmers.

Eine Doppelgarage mit vorgelagertem KFZ-Stellplatz und eine Sauna runden diese interessante Immobilie in toller Wohnlage ab. Der Bezug kann ab Sommer 2025 erfolgen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohngegend Hersbrucks.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Anbindung an die Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was den täglichen Bedarf bequem abdeckt.

Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte und die Metropolregion Nürnberg.



Die malerische Altstadt von Hersbruck mit ihren historischen Gebäuden und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage ist ideal für Familien, die sowohl die Ruhe eines ländlichen Umfelds als auch die Nähe zu städtischen Einrichtungen schätzen.









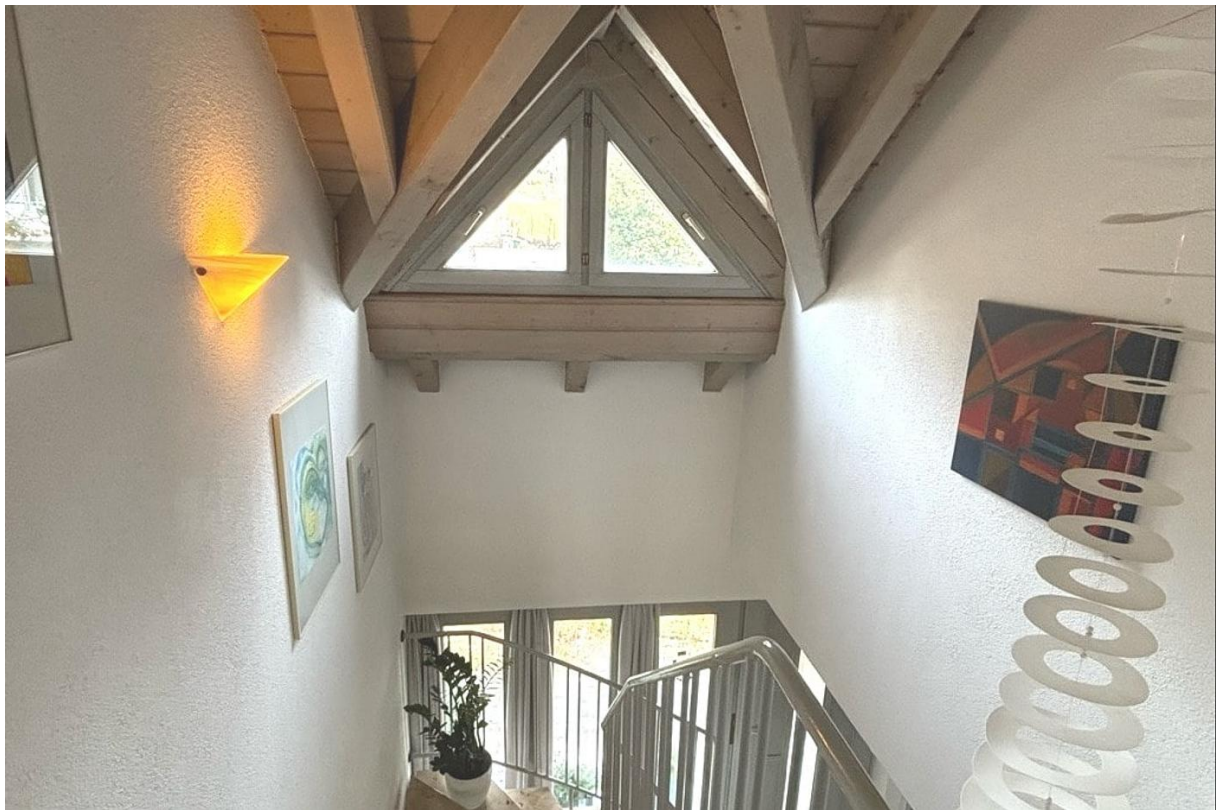








































Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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.