



## 91217 Hersbruck

Hersbruck! Wohnen im Grünen! 4-Zi.-ETW mit Terrasse, Balkon, Garten, Garage + 2-Zi.-ELW!



**565.000 €**

Kaufpreis

**179 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 179 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1994     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 565.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inklusive |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 21.09.2020  |
| gültig bis                | 20.09.2030  |
| Baujahr (Haus)            | 1994        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 95,4        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum          | ✓ |
| Gäste-WC             | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|



## Beschreibung

Die ca. 136 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 3-Familien-Hauses. Das Wohnhaus und Garagengebäude wurden vom Eigentümer selbst errichtet; das Wohnhaus (36,5 cm Außenmauern) im Jahr 1994 und das Garagengebäude im Jahr 1996. Beide Gebäude haben eine ausgezeichnete Bausubstanz. 2018 wurde eine neue Zentralgasheizung Firma Buderus eingebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Keller gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum mit eigenen Zählereinrichtungen (Wasser- und Strom) für die einzelnen Wohneinheiten.

Das 3-Familien-Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 904 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Für die Gartenbewässerung steht eine kostensparende Regenwasserzisterne mit ca. 28.000 Litern zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung der lichtdurchfluteten 4-Zimmer-Wohnung sowie die geschmackvoll und zeitlos ausgewählten Materialien für Böden, Wände und Decken ermöglichen einen Einzug ohne Renovierungsaufwand. Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich.

Von der großzügigen Wohnküche besteht ein Zugang zur östlich ausgerichteten Terrasse. Die Küche grenzt direkt an das ca. 38 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Essbereich, das mit Parkettboden ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen, überdachten Westbalkon, der einen herrlichen Ausblick in den Garten und das Umland bietet.

Außer dem Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, WC und Bidet steht ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer verfügen über eine gute Raumaufteilung und sind großzügig bemessen, so dass sie vielseitig, z.B. auch als Arbeitszimmer, genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 43 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung im Untergeschoss mit vielseitiger Nutzung wie Vermietung (als Kapitalanlage), Mehrgenerationenwohnen oder Gäste-/Teenagerbereich. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Zum Eigentum gehören eine Garage und ein Kellerraum. Der Garten kann mitbenutzt werden. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es Waschküche und Fahrradabstellraum.

## Lage

Das Objekt befindet sich in idyllischer Lage in Altensittenbach, einem Ortsteil von Hersbruck. Der Bahnhof (rechts der Pegnitz) und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Hersbruck bietet eine sehr gute Infrastruktur. So sind neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten auch die kurzen Wege in die nächst größeren Städte, z.B. Nürnberg, Fürth, Erlangen, Amberg, Bayreuth zu erwähnen. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mittels Pendolino in nur ca. 15 Minuten erreichbar. Durch die unmittelbare Anbindung an die B 14 sind alle Ziele auch schnell mit dem PKW zu erreichen.

Das Naherholungsgebiet Hersbrucker Schweiz ist bekannt für seine hohe Lebensqualität (erste Cittaslow Deutschlands) mit verschiedenen Sehenswürdigkeiten wie z.B. Hirtenmuseum, Schloss, historische Stadttore, verschiedene Kirchen und vielen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür (Wandern, Klettern, Rad- und Bootfahren, Schwimmen in Seen und Flüssen, Skifahren auf gespurten Loipen im Winter).





























































