91217 Hersbruck

Großzügige Doppelhaushälfte in Hersbruck

609.000 €
Kaufpreis

157 m²
Wohnfläche

249 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m²
Grundstücksfläche	249 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	609.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.07.2025
gültig bis	13.07.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	96,30

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Marmor	✓
Fliesen	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett

• Baujahr 1991
• ca. 157 m² Wohnfläche
• ca. 249 m² Grundstücksfläche
• Doppelhaushälfte
• voll unterkellert
• Echtholzparkett im Wohnbereich
• Specksteinofen
• separate Einbauküche
• Badezimmer mit Badewanne und Dusche
• Garten und Terrasse
• Garage
• Ölheizung aus 1991, regelmäßig gewartet

- großzügige und flexibel nutzbare Räume
- Holzfenster

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer wohnlichen Atmosphäre und einem schönen Zusammenspiel aus Haus, Garten und Terrasse. Mit rund 157 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Platz für Paare und Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten legen.

Bereits beim Betreten empfängt ein geräumiger Eingangsbereich die Bewohner und führt in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Echtholzparkett sorgt hier für eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre. Ein Specksteinofen ergänzt den Raum und schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit einen gemütlichen Mittelpunkt.

Die separate Küche bietet dank ihrer praktischen Aufteilung viel Arbeits- und Stauraum. Große Fensterflächen sorgen in verschiedenen Bereichen des Hauses für angenehmes Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne.

Auch das Ober- bzw. Dachgeschoss bietet großzügige Räumlichkeiten, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Besonders reizvoll wirken die Räume unter dem Dach durch ihre individuelle Architektur mit Dachschrägen und teilweise sichtbaren Holzverkleidungen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständige Unterkellerung. Hier stehen zusätzliche Wohnräume und Nutzfläche für Hobby, Hauswirtschaft und weitere Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Das ca. 249 m² große Grundstück bietet einen eigenen Gartenbereich sowie eine geschützte Terrasse direkt am Haus. Zusätzlich ist eine Gartenhütte mit Stromanschluss vorhanden. Die bestehende Bepflanzung sorgt für ein angenehm grünes und privates Umfeld. Eine Garage rundet das Platzangebot ab.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung aus dem Baujahr 1991, die nach Angaben des Eigentümers regelmäßig gewartet und technisch auf aktuellem Stand gehalten wurde.

Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte als solides Zuhause mit viel Platz und einer guten Grundsubstanz. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Echtholzparkett, Specksteinofen, Garten, Garage und vollständiger Unterkellerung bietet eine attraktive Grundlage, um die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

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.

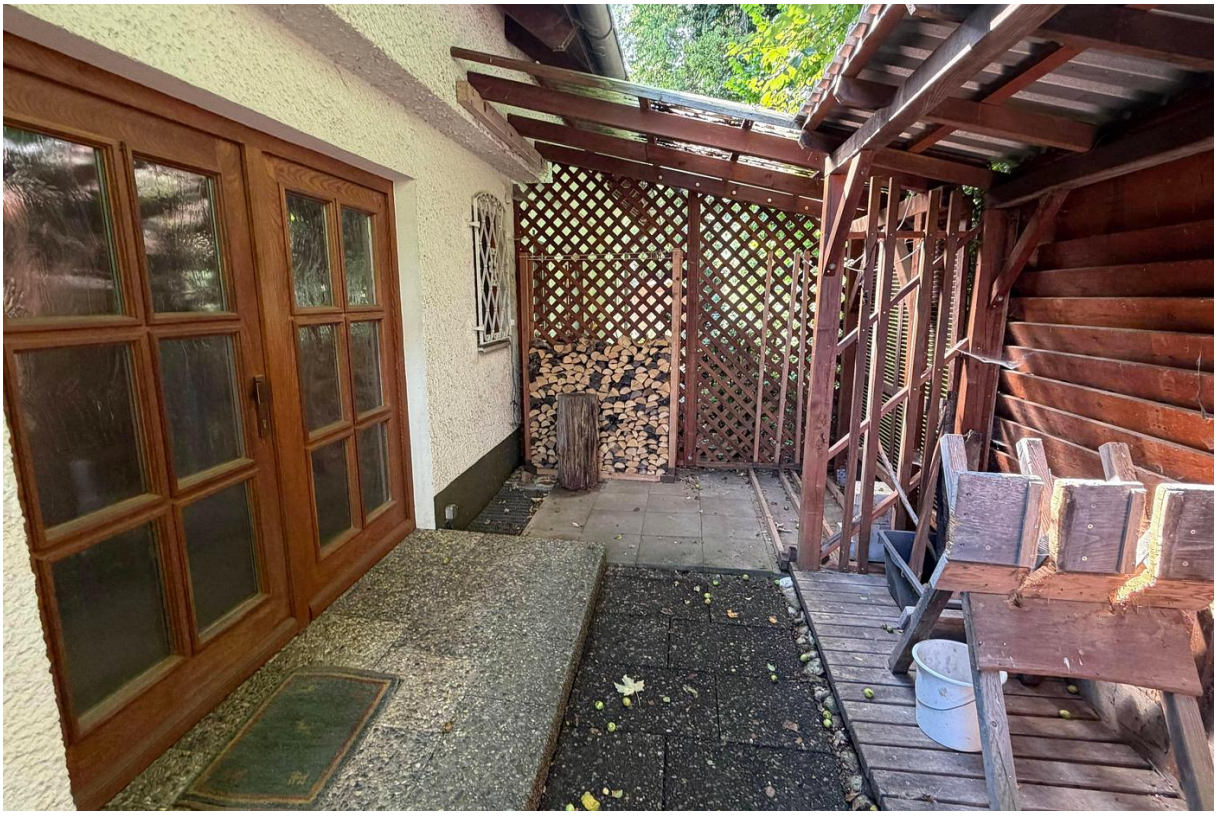
Lage

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Hersbruck, einer charmanten und infrastrukturell bestens erschlossenen Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre Kombination aus naturnaher Umgebung und hervorragender Verkehrsanbindung aus. Der S-Bahn-Anschluss sowie der Regionalbahnhof Hersbruck (rechts der Pegnitz) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte, regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt (Fahrzeit ca. 20 Minuten) sowie nach Bayreuth und Amberg. Über die Bundesstraße B14 besteht zudem eine optimale Anbindung an das regionale Autobahnnetz (A9/A6).

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, befinden sich in der Nähe und sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die

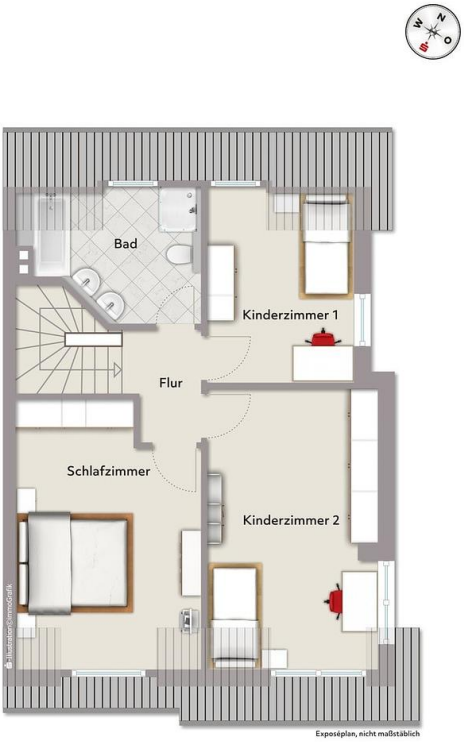
historische Altstadt von Hersbruck lädt mit ihren Cafés und Fachgeschäften zum Verweilen ein. Der Freizeitwert der Region ist als sehr hoch einzustufen: Das nahegelegene Happurger Stausee-Gebiet, die Fackelmann Therme Hersbruck sowie die Wander- und Klettermöglichkeiten der Fränkischen Alb bieten vielseitige Erholungs- und Sportangebote direkt vor der Haustür.

POWER TOWER



13A

WC
Diele
Küche
Wohn-/Essbereich
Balkon
Exposéplan, nicht maßstäblich


Bad
Kinderzimmer 1
Flur
Schlafzimmer
Kinderzimmer 2
Exposéplan, nicht maßstäblich

Heizung
Keller
Tank-
raum
Flur
Anschlussraum
Wohnen 1
Wohnen 2
Terrasse
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

Capital – MAKLER-KOMPASS – Top-Makler Nürnberg – Höchstwerte für Sparkasse Nürnberg

WirtschaftsWoche – HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS

FOCUS MONEY – FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021

98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH

Sparkasse Nürnberg