



91217 Hersbruck

Gepflegtes Einfamilienhaus in Hersbruck am Michelsberg



695.000 €

Kaufpreis

153 m²

Wohnfläche

516 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 Sparkasse
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m²
Nutzfläche	20 m²
Grundstücksfläche	516 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.07.2026
gültig bis	09.07.2036
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	163,80



Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2022
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

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

Wohnfläche: ca. 153 m²

Grundstücksfläche: ca. 516 m²

Baujahr: 1982

Zimmeranzahl: ca. 5 Zimmer

Heizungssystem: Ölzentralheizung (Baujahr ca. 2002)

Fenstertyp: Holzfenster mit Isolierverglasung

Außenbereich & Zubehör: 1 Süd-Terrasse, 2 Balkone, 1 Garage sowie Außenstellplätze



Beschreibung

Dieses freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1982 befindet sich in einer ruhigen, etablierten Hanglage im Hersbrucker Ortsteil Altensittenbach am Michelsberg. Durch die erhöhte Position bietet das Haus von den Haupträumen aus einen weiten, unverstellten Ausblick über die Umgebung. Mit seiner Aufteilung über mehrere Ebenen eignet sich die Immobilie flexibel für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz für Homeoffice oder Hobbys suchen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Windfang, der direkt in die zentrale Diele mit angeschlossenem Garderobenbereich führt. Von diesem Flur aus lässt sich auch das separate Gäste-WC bequem erreichen. Der großzügige Wohn- und Essbereich nimmt die gesamte Hausfront ein und ist gemütlich in einer L-Form gestaltet. Ein gemauerter Kachelofen sorgt hier an kalten Tagen für zusätzliche Wärme, während großeisterelemente den Blick freigeben und direkt auf die Terrasse sowie in den eingewachsenen Garten führen. Die separate Küche liegt direkt neben dem Eingangsbereich, ist aber auch über einen Durchgang auf kurzem Wege mit dem Essbereich verbunden. Eine kleine, integrierte Speisekammer bietet hier zusätzlichen Stauraum.

Über die Treppe in der Diele gelangt man in das Obergeschoss, dessen Räume sich um eine zentrale Galerie anordnen. Hier befinden sich insgesamt drei Schlafräume, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Das Haus ist so konzipiert, dass alle drei Zimmer Zugang zu einem Außenbereich haben. Zwei der Räume teilen sich einen langgestreckten Balkon auf der einen Hausseite, während das Hauptschlafzimmer über einen eigenen Austritt auf den gegenüberliegenden Balkon verfügt. Das Badezimmer auf dieser Ebene ist als Tageslichtbad mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet Flächen, die weit über klassischen Stauraum hinausgehen. Neben zwei typischen Kellerräumen für Vorräte oder eine Werkstatt verfügt das Untergeschoss über eine eingebaute Sauna mit Platz für einen Ruhebereich sowie über einen großen, vollwertigen Gästeraum. Die Haustechnik mit der Ölzentralheizung aus dem Jahr 2002 und der dazugehörige Tankraum sind baulich sicher abgetrennt untergebracht.

Der Außenbereich umfasst ein rund 516 m² großes Grundstück mit einem eingewachsenen Garten, der ausreichend Privatsphäre bietet. Zum Objekt gehören außerdem eine massive Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt auf dem Grundstück.

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, mehr Innenbilder sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Hersbruck, im etablierten und ruhigen Ortsteil Altensittenbach. Die spezifische Lage am Michelsberg gehört zu den bevorzugten Wohngegenden der Stadt und zeichnet sich durch ein gehobenes, von Einfamilienhäusern geprägtes Nachbarschaftsumfeld sowie eine ausgeprägte Ruhe aus. Die Hanglage garantiert einen unverbaubaren Ausblick und eine naturnahe Umgebung, während gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur gegeben ist.

Für Familien bietet der Standort eine hohe Lebensqualität. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulbauten (Realschule und Gymnasium) befinden sich direkt in Hersbruck und sind teils fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen – sind im Ortskern von Altensittenbach sowie in der nahegelegenen Hersbrucker Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Die umliegende Natur der Frankenalb bietet zudem vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.



Die Verkehrsanbindung an das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen ist als optimal zu bezeichnen. Hersbruck verfügt über zwei Bahnhöfe; der S-Bahn-Anschluss in Altdorf gewährt eine schnelle und regelmäßige Taktung in die Nürnberger Innenstadt (Fahrzeit ca. 20 Minuten). Pendler mit dem Pkw erreichen die Bundesstraße B14 in kürzester Zeit, wodurch eine direkte Anbindung an die Autobahnen A9 und A6 gegeben ist. Somit verbindet diese Wohnlage die Ruhe des ländlichen Raums perfekt mit der wirtschaftlichen und kulturellen Nähe zur Metropolregion Nürnberg.





















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.

