



## 91217 Hersbruck

# Schönes Wohnhaus mit Flair in Hersbruck



**679.000 €**

Kaufpreis

**214 m²**

Wohnfläche

**728 m²**

Grundstücksfläche

**5**

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	214 m²
Grundstücksfläche	728 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m²
Stellplätze	2

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.12.2025
gültig bis	07.12.2035
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	150,30
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1978
letzte Modernisierung	2012
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche - sonniger Balkon mit freiem Ausblick - Terrassen mit hohem Freizeitwert - Einliegerbereich mit sep. Außenzugang - ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Hobbyraum - Grundbj. 1978 - 2012 modernisiert - guter Zustand - durch versetzte Wohnebenen besonderes Wohnflair - EG Fußbodenheizung - Kaminofen Bj. 2002 - ÖZH Bj. 2002 - Solarplatten zur Unterstützung Warmwasseraufbereitung - Holz- bzw. Kunststofffenster - helle Räume - große Fensterflächen - sehr gepflegter Gesamtzustand - 728 m<sup>2</sup> Grund mit freiem Ausblick in bevorzugter Wohnlage - geräumige Garage - oberird. KFZ-Stellplätze vor dem Haus - frei nach Absprache



## Beschreibung

Das in seiner Grundform ca. 1978 erbaute Wohnhaus befindet sich in sehr guter Wohnlage von Hersbruck und stellt mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche jede Menge schönen Lebensraum zur Verfügung.

Die Hauptwohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet durch die versetzten Wohnebenen besonderes Flair. Die großen Fensterflächen und der Zugang zum Balkon mit schönem Blick zur Innenstadt und die gemütlichen Sitzplätze der Terrassen erhöhen den Wohnkomfort. Im Eingangsbereich empfängt Sie eine freundliche Diele mit vorgelagertem Windfang. Von hier geht es zum weiträumigen Wohn-/Essbereich, der mit schönem Essplatz und versetztem Wohnbereich ein besonderes Wohnerlebnis bildet. Das gut einzurichtende Schlafzimmer, ein komfortables Tageslichtbad mit Dusche, das separate Gäste-WC und ein praktisches Arbeits- bzw. Kinderzimmer vervollständigen die erste Wohnebene. Die interessant gestaltete Wohnküche mit Zugang zu einer nach Osten ausgerichteten Frühstücksterrasse rundet die Hauptwohnung ab.

Im hier angrenzenden Souterrainbereich befindet sich eine vielseitig nutzbare Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Zugang zu einer nach Süden ausgerichteten weiteren Terrasse. Dieser Teilbereich verfügt über einen eigenen Außenzugang. Als Ergänzung der Flächen stehen im Souterrain verschiedene Abstellflächen, ein Hobbyraum sowie sonstige Funktionsflächen bereit. Als schöne Abrundung der Wohnflächen gibt es im ausgebauten Dachgeschoss einen Studioraum mit schöner Atmosphäre.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung des Hauses erfolgt über eine ÖZH aus dem Jahr 2002, für die Warmwasseraufbereitung sind als Unterstützung zwei Solarplatten verbaut. Im Wohn-/Essbereich sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme.

Die Immobilie stellt sich in gutem Zustand dar und wird aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt. Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 728 m<sup>2</sup> Grund mit liebevoll angelegtem Garten und eine geräumige Garage.

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

## Lage

Hersbruck - bevorzugte Wohnlage mit kurzen Wegen zur Innenstadt und zum Bahnhof rechts - sehr gute Infrastruktur - alle Dinge des täglichen Bedarfs in gut erreichbarer Nähe - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - reizvolle Landschaft

























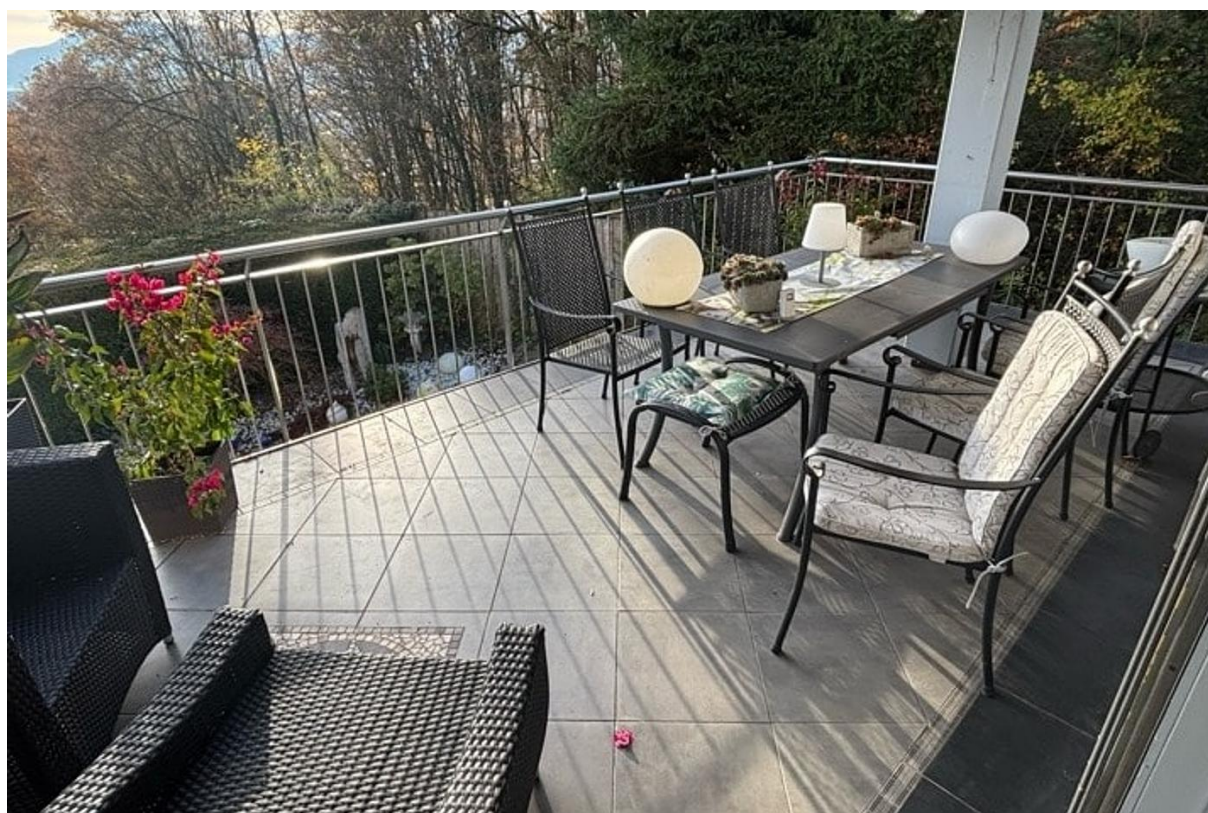




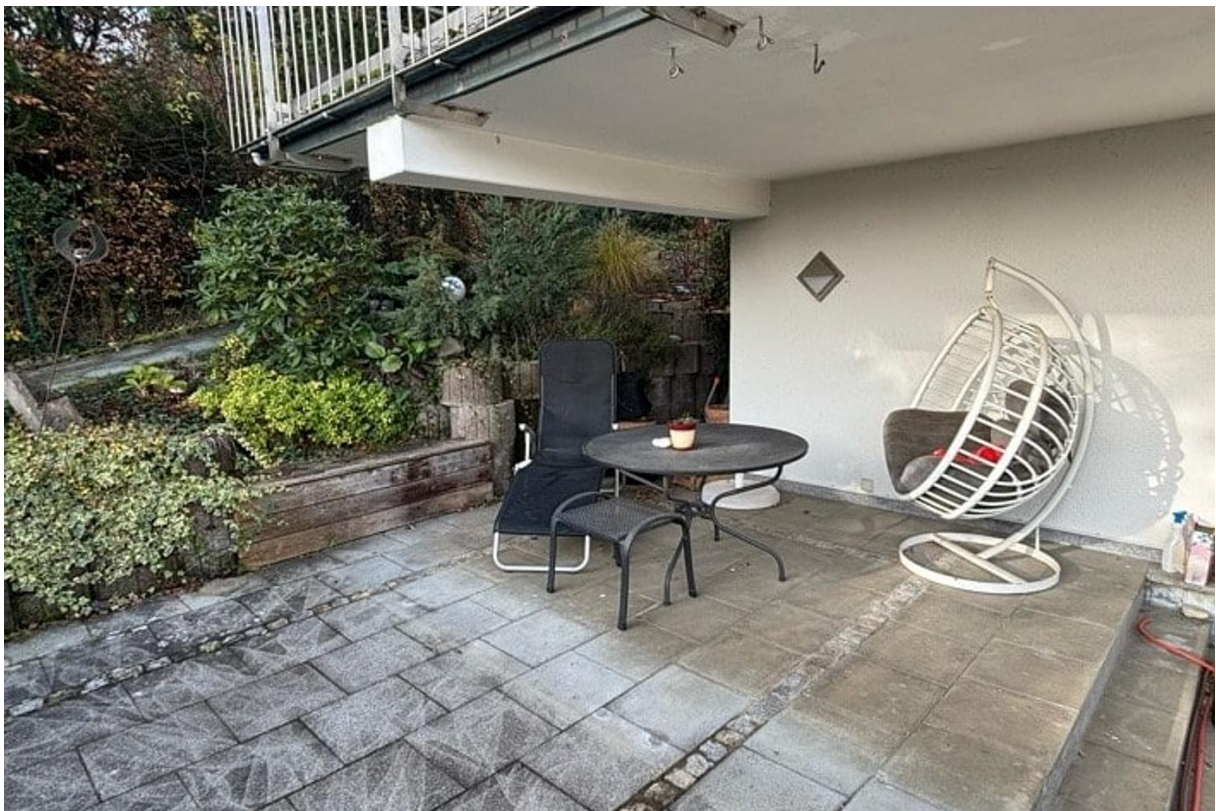








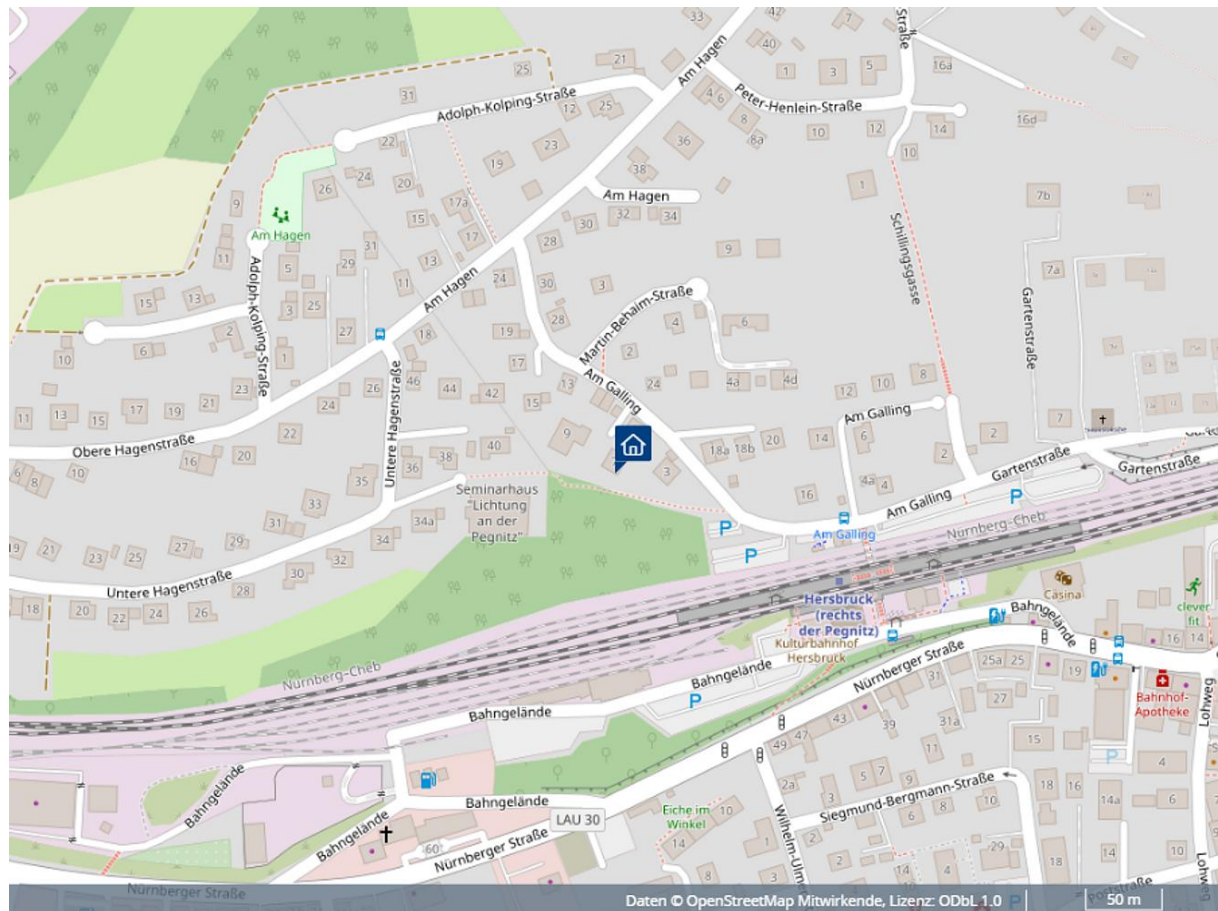




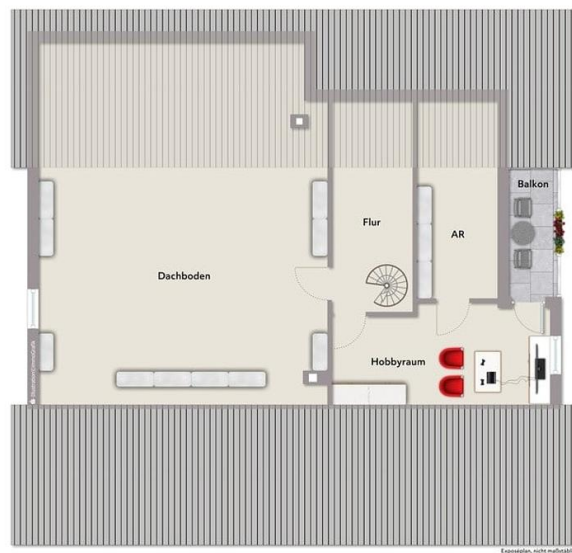














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.