



## 91217 Hersbruck

# Helle 2-Zimmer-ETW mit sonnigem Balkon in Hersbruck



**169.000 €**

Kaufpreis

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

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	67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	350 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.10.2019
gültig bis	30.10.2029
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	150,70
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* ca. 67,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 1. OG mit Süd-Westbalkon
- \* komfortables Bad mit Wanne und Dusche
- \* separates Gäste-WC mit Tageslicht
- \* heller Wohn/Essbereich
- \* praktische Küche
- \* gut einzurichtendes Schlafzimmer
- \* Kellerabteil
- \* TG-Stellplatz
- \* vermietet - Kaltmiete mtl. 550,-- € + NK
- \* Baujahr 1994 - GZH mit Brennwerttechnik Bj. 2023



## Beschreibung

---

Die gut geplante 2-Zimmer-ETW befindet sich im 1. OG einer schön gestalteten Wohnanlage in Hersbruck - Südstadt.

Sie verfügt über ca. 67,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sonnigem Balkon und ist zu monatlich 550,-- € kalt + NK ordentlich vermietet.

Den Mittelpunkt der Wohnung stellt der helle Wohn-/Essbereich mit Zugang zum nach Süd-West ausgerichteten Balkon dar. Die praktische Küche ergänzt diesen Bereich gut.

Das komfortable Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Außerdem verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit Tageslicht.

Die freundliche Diele mit einer Nische für eine Garderobe und das gut einzurichtende Schlafzimmer vervollständigen diese interessante Wohnung.

Zur Verkaufsimmoblie gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnanlage wurde 1994 erbaut und stellt sich, wie die Wohnung, in gutem Zustand dar. Im Jahr 2023 wurde in der Wohnanlage eine neue GZH mit Brennwerttechnik eingebaut.

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

---

Hersbruck - Südstadt - gute Infrastruktur - S-Bahnanschluss - Einkaufsmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe - landschaftlich reizvolle Umgebung - umfangreiche Freizeitmöglichkeiten











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.

