



91217 Hersbruck

Großzügige 3,5-Zi.-ETW in zentraler Lage von Hersbruck!



319.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

15 m²

Nutzfläche

3,5

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	114 m ²
Nutzfläche	15 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,4 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei nach
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Hausgeld	800 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.01.2022
gültig bis	30.01.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1991
Energieverbrauchskennwert	32,86
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A



Zustand

Baujahr	1991
letzte Modernisierung	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 114 m² Wohnfläche - 3,5 Zi. mit sonnigem Balkon - geräumiger Wohn-/Essbereich - eingerichtete Küche mit praktischem Abstellraum - zwei Schlafräume - komfortables Bad mit Tageslicht - sep. Gäste-WC - HWR - in der zweiten Ebene lichtdurchflutete, ausgebaute Galerie mit Flair - großer Dachboden - Bj. 1991 - 2015 teilrenoviert - pflegeleichte Böden - sehr guter Gesamtzustand - Heizung über Fernwärmeanschluss - TG-Stellplatz - aktuell eigengenutzt - frei nach Absprache



Beschreibung

Die geräumige 3,5-Zi.-ETW befindet sich im 2. OG (mit Lift) einer zentral gelegenen Wohnanlage im Herzen von Hersbruck mit kurzen Wegen zum Bahnhof rechts der Pegnitz und zum Einkaufen.

Sie bietet ca. 114 m² Lebensraum mit sonnigem Balkon und vereint den Charme einer Dachgeschosswohnung mit vielen praktischen Details. Den Mittelpunkt der gepflegten Wohnung stellt der großzügige Wohn-/Essbereich mit Zugang zum geschützt gelegenen Balkon dar. Die praktisch eingerichtete Küche wird durch einen Abstellraum sehr gut ergänzt. Zwei Schlafräume, das Tageslichtbad, ein sep. Gäste-WC und ein nützlicher HWR vervollständigen die erste Ebene dieser schönen Wohnung.

Individuellen Charakter bekommt die Wohnung durch die sonnige ausgebaute Galerie im Spitzboden der Wohnung. Hier kann man die Seele baumeln lassen und sich zum Lesen, Musikhören oder einfach Entspannen zurückziehen. An diesen Bereich ist als praktische Abrundung ein gut als Abstellraum nutzbarer Dachbodenanteil mit separatem Zugang angefügt.

Die aktuell durch die Eigentümerin selbst bewohnte interessante Wohnung wird durch einen TG-Stellplatz vervollständigt. Der Bezug kann nach Absprache erfolgen.

Lage

Hersbruck - zentrale Innenstadtlage mit kurzen Wege zum Bahnhof rechts der Pegnitz und zum Einkaufen - sehr gute Infrastruktur - liebenswerte Innenstadt - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

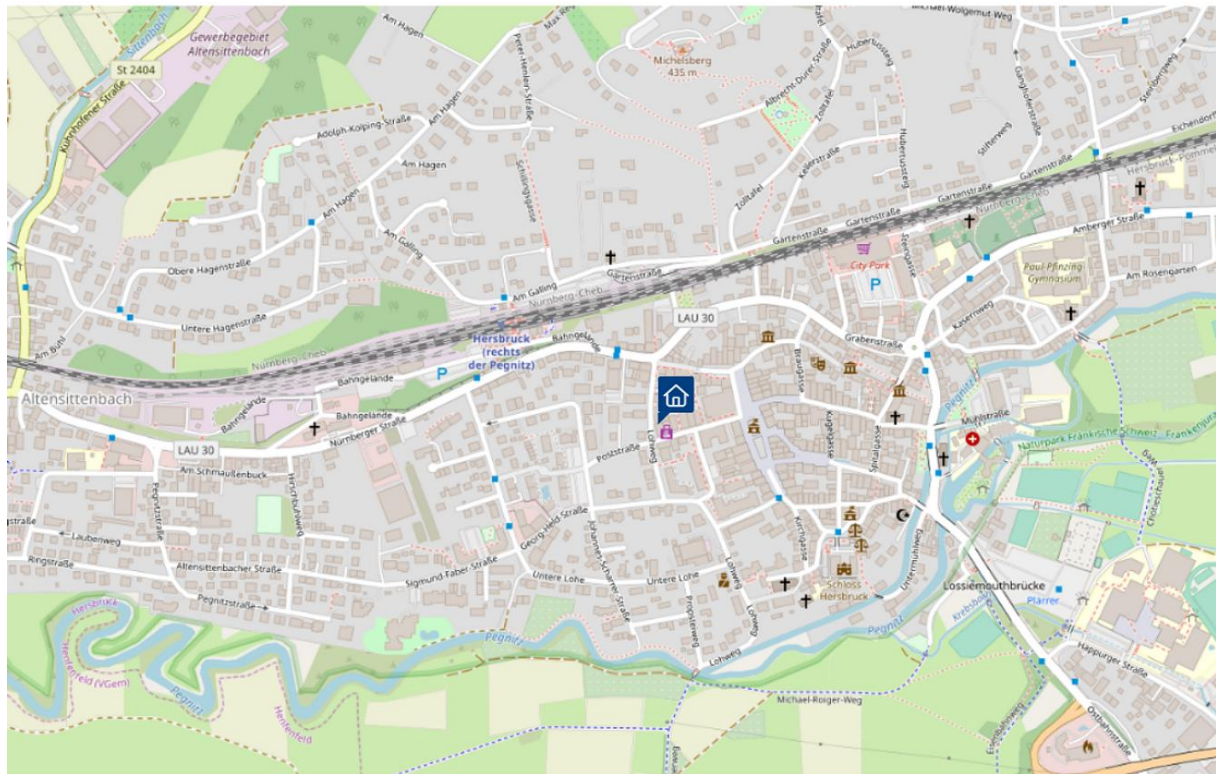












Daten © OpenStreetMap Mitwirkende, Lizenz: ODbL 1.0

200 m



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.