



91217 Hersbruck

Hersbruck! Wohnen im Grünen! 4-Zi.-ETW mit Terrasse, Balkon, Garten + Garage!



485.000 €

Kaufpreis

152 m²

Wohnfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.09.2020
gültig bis	20.09.2030
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95,4
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 136 m² Wohnfläche liegt im Erdgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses. Ein echtes Highlight ist die ca. 43 m² große, vollständig ausgebaute Kellereinheit mit Wohn-, Schlafzimmer, Küche sowie einem Bad mit Dusche. Das ca. 16 m² große Wohnzimmer ist dabei als offizielle Wohnfläche ausgewiesen. Diese vielseitige Einheit eignet sich ideal als Kapitalanlage, für ein Mehrgenerationenkonzept oder als separater Gäste- bzw. Jugendbereich und ist derzeit vermietet.

Das Wohnhaus wurde 1994 vom Eigentümer in solider Eigenleistung errichtet (36,5 cm Außenmauern), das Garagengebäude folgte 1996. Beide Gebäude überzeugen durch ihre ausgezeichnete Bausubstanz. Im Jahr 2018 wurde eine neue Zentralgasheizung der Marke Buderus eingebaut.

Das Haus ist vollständig unterkellert; im Keller befinden sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie separate Zählereinrichtungen für Wasser und Strom je Wohneinheit. Das 3-Familienhaus steht auf einem ca. 904 m² großen Grundstück mit liebevoll gestaltetem Garten. Für eine umweltfreundliche und kostengünstige Bewässerung sorgt eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 28.000 Litern.

Die lichtdurchflutete Wohnung besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertige, zeitlos gewählte Materialien bei Böden, Wänden und Decken. Ein Einzug ist ohne Renovierungsaufwand möglich, der Übergabetermin erfolgt nach Vereinbarung.

Von der großzügigen Wohnküche gelangt man auf die nach Osten ausgerichtete Terrasse. Das angrenzende Wohnzimmer mit Essbereich misst ca. 38 m² und ist mit Parkettboden ausgestattet. Von dort führt eine Tür auf den ca. 12 m² großen überdachten Westbalkon mit herrlichem Blick in den Garten und das Umland. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über Badewanne, separate Dusche, WC und Bidet; ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Angebot ab. Das Schlafzimmer und die zwei Kinderzimmer sind gut geschnitten und flexibel nutzbar, etwa auch als Arbeitszimmer.

Zum Objekt gehören ein Kellerraum sowie die Möglichkeit zur Mitnutzung des Gartens, der Waschküche und des Fahrradabstellraums.

Eine Garage kann optional für 20.000 € erworben werden.

Lage

Das Objekt befindet sich in idyllischer Lage in Altensittenbach, einem Ortsteil von Hersbruck. Der Bahnhof (rechts der Pegnitz) und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Hersbruck bietet eine sehr gute Infrastruktur. So sind neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten auch die kurzen Wege in die nächst größeren Städte, z.B. Nürnberg, Fürth, Erlangen, Amberg, Bayreuth zu erwähnen. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mittels Pendolino in nur ca. 15 Minuten erreichbar. Durch die unmittelbare Anbindung an die B 14 sind alle Ziele auch schnell mit dem PKW zu erreichen.

Das Naherholungsgebiet Hersbrucker Schweiz ist bekannt für seine hohe Lebensqualität (erste Cittaslow Deutschlands) mit verschiedenen Sehenswürdigkeiten wie z.B. Hirtenmuseum, Schloss, historische Stadttore, verschiedene Kirchen und vielen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür (Wandern, Klettern, Rad- und Bootfahren, Schwimmen in Seen und Flüssen, Skifahren auf gespurten Loipen im Winter).



 **bornemann**
i m m o b i l i e n





































