



**91217 Hersbruck**

# Interessante 3-Zi.-ETW in Hersbruck



**239.000 €**

Kaufpreis

**77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

Sparkasse  
Nürnberg

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	379,66 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	16.08.2018
gültig bis	15.08.2028
mit Warmwasser	✓
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	108,00
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
Ab-Datum	01.02.2026

**Zustand**

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 1.OG mit sonnigem Balkon - Tageslichtbad - geräumiger Wohn/Essbereich - praktische Küche - Abstellraum - Bj. 1986 - Ausstattung noch aus dem Grundbaujahr - kleine Wohnanlage - großes, gemauertes Kellerabteil - Wasch- und Fahrradabstellraum - Einzelgarage - frei ab 1.2.2026



## Beschreibung

Die 1986 erbaute, gut geschnittene 3-Zi.-ETW befindet sich in angenehmer Wohnlage im Stadtteil Südstadt mit kurzen Wegen zum Bahnhof links d. Pegnitz und zum Einkaufen. Die Wohnung verfügt über ca. 77 m<sup>2</sup> Lebensraum im 1. OG mit sonnigem Balkon. Der Grundriss wurde sehr durchdacht geplant.

Den Mittelpunkt der Wohnung stellt der Wohn-/Essbereich mit Zugang zum nach Süd/West ausgerichteten Balkon dar. Die praktische Küche liegt gleich nebenan und ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Sie wird durch den kleinen Abstellraum ergänzt. Ein gut einzurichtendes Schlafzimmer und ein freundliches Kinderzimmer und das Tageslichtbad mit Wanne vervollständigen die Wohnflächen.

Die Wohnung stellt sich in ordentlichem Zustand dar, die Ausstattung befindet sich jedoch noch im Stand des Grundbaujahres. Als Fenster sind isolierverglaste Fenster verbaut. Zur Verkaufsimmobilie gehört ein geräumiger gemaueter Keller und eine Einzelgarage unmittelbar beim Hauseingang. Im Gemeinschaftseigentum gibt es einen Trocken- und einen Fahrradabstellraum.

Die Immobilie wird aktuell noch eigengenutzt und steht ab 1.2.26 frei zum Bezug.

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 - angenehme Wohnlage im Stadtteil Südstadt mit kurzen Wegen zum Bahnhof links der Pegnitz und zum Einkaufen - Fahrradweg direkt zur Innenstadt - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - sehr gute Infrastruktur



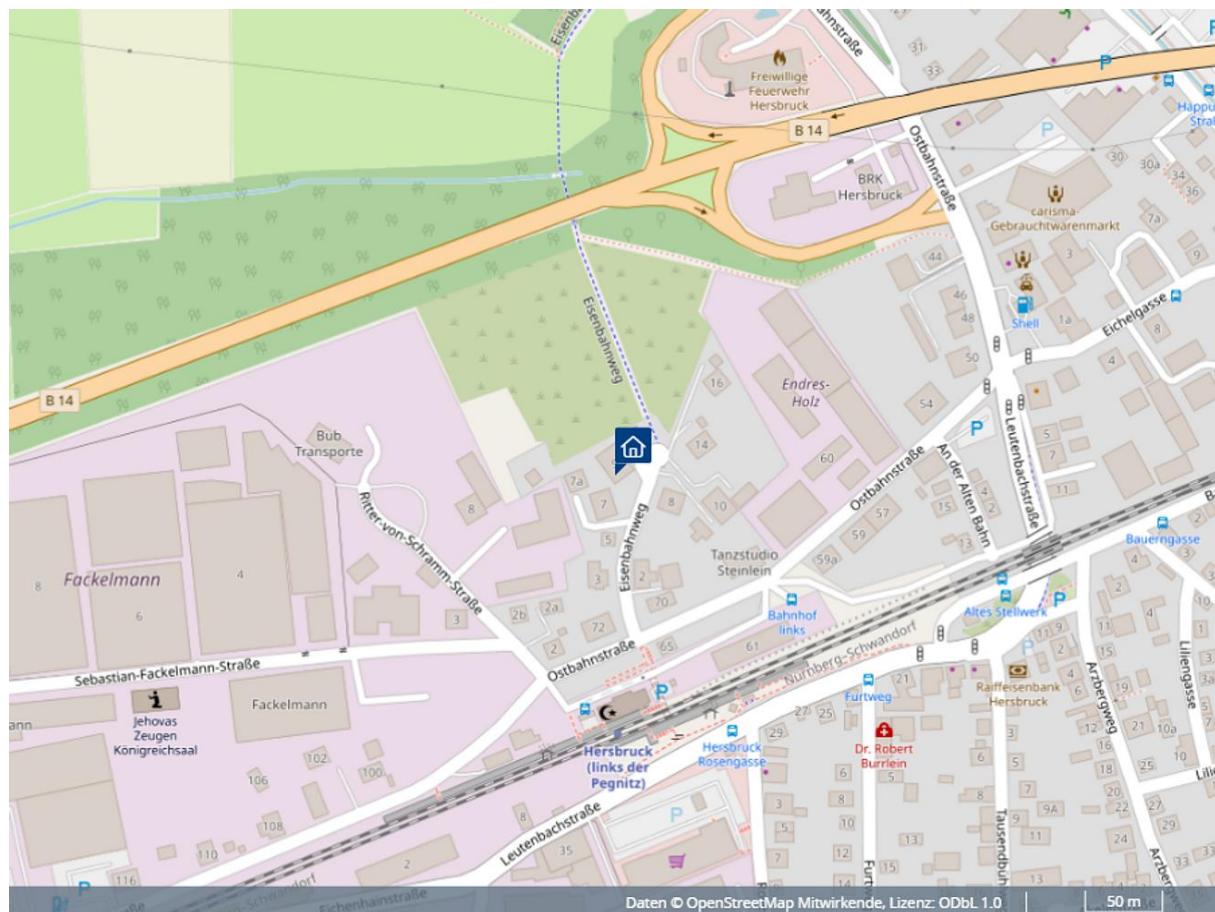












Daten © OpenStreetMap Mitwirkende, Lizenz: ODbL 1.0

50 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.

