91217 Hersbruck

Reiheneckhaus mit Potential in Hersbruck

285.000 €
Kaufpreis

108 m²
Wohnfläche

198 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m²
Grundstücksfläche	198 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.09.2026
gültig bis	08.09.2036
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	259,70

Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2021
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Voll ausgebautes Dachgeschoss
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss

- Satteldach (1961)
- Voll ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade gestrichen (2005)
- Voll unterkellert
- Holzfenster (ca. 2005)
- Gas-Zentralheizung (2021)
- Parkett
- Tageslichtbad mit Dusche (1995)
- Einzelgarage
- sofort verfügbar!

Beschreibung

Dieses massiv errichtete Wohnhaus aus dem Jahr ca. 1961 bietet mit rund 108 m² Wohnfläche, einem 198 m² großen Grundstück und insgesamt 4 Zimmern eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und verfügt neben den eigentlichen Wohnräumen über ein voll ausgebautes Dachgeschoss sowie eine Vollunterkellerung. Damit steht neben der Wohnfläche zusätzlicher Raum für Lagerung, Hobby und die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem die Küche sowie der Wohnbereich. Von hier aus gelangt man in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit Terrasse und Garten. Der Garten bietet trotz der kompakten Grundstücksgröße einen privaten Außenbereich, der mit entsprechender Gestaltung zu einem schönen Rückzugsort werden kann.

Im Obergeschoss stehen weitere Wohn- bzw. Schlafräume sowie das Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot. Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet darüber hinaus zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und verleiht dem Haus weiteren Platz und Flexibilität.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem bewohnten Zustand. Im Innenbereich bietet sich die Möglichkeit, Oberflächen, Küche und weitere Ausstattungsdetails an heutige Ansprüche und den persönlichen Geschmack anzupassen. Die Holzfenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Als Bodenbeläge finden sich unter anderem Parkett, Fliesen, Laminat und Kork.

Hervorzuheben ist die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2021, wodurch bereits eine wesentliche technische Komponente des Hauses erneuert wurde. Die Fassade wurde im Jahr 2005 gestrichen.

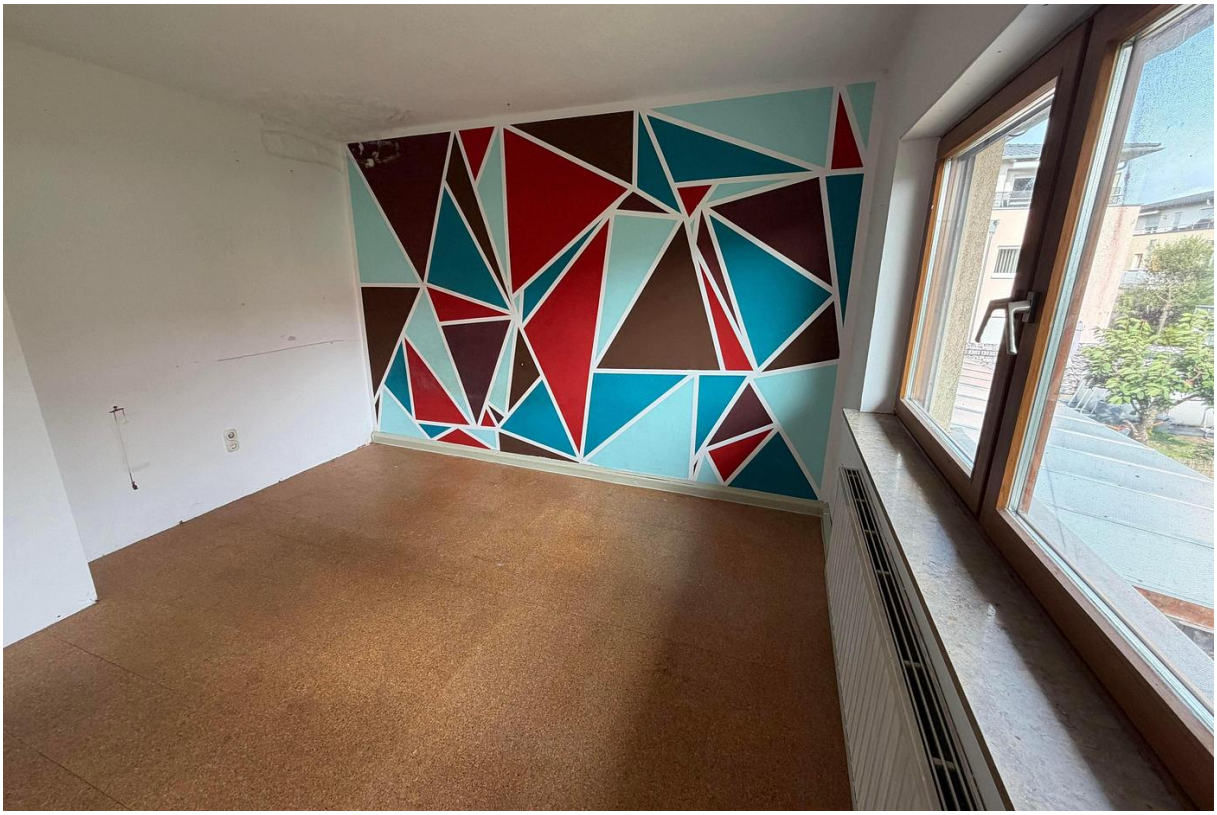
Eine direkt an das Gebäude angrenzende Garage rundet das Angebot ab und sorgt für einen geschützten Stellplatz unmittelbar am Haus.

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

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohngegend von 91217 Hersbruck. Die charmante Stadt im Nürnberger Land vereint auf perfekte Weise idyllische Natur mit den Vorzügen einer hervorragenden Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte sowie ein breites Bildungsangebot von Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen sind direkt vor Ort und schnell erreichbar. Für einen hohen Freizeitwert sorgen die landschaftlich reizvolle Hersbrucker Schweiz, die direkt benachbarte Fackelmann Therme, Tennisplätze und der nahegelegene Happurger Stausee. Dank der hervorragenden Bahn-Anbindung an das VGN-Netz ist der Nürnberger Hauptbahnhof in nur etwa 20 Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraße B14 und der Autobahn A9. Diese Lage bietet somit die perfekte Balance aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die Metropolregion.

25



25

SULO
Papier/Pappe

N
W
O
S
Terrasse
Küche
WC
Gang
Wohnzimmer
WF
Illustration/SimmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

N
W
O
S
Bad
Schlafzimmer
Gang
Schlafzimmer
Balkon
Illustration/SimmoGrafik
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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
DAS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg