



## 91217 Hersbruck

# Mehrfamilienhaus in Hersbruck - Altensittenbach



**459.000 €**

Kaufpreis

**250 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1160 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.160 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.09.2023
gültig bis	04.09.2033
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	191,50
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	1990
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- zwei Markisen

ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche - drei Wohneinheiten + ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit als Hobbyraum ausgebautem Spitzboden - 5 Tageslichtbäder - Terrasse - Balkone mit Markisen - gut nutzbare Wohnungsgrößen - Grundbaujahr 1955 - Anbau 1990 mit Renovierung des Gesamthauses, z.B. Erneuerung Dacheindeckung - große Dachgauben - Solarthermie mit Pufferspeichern - Einbau GZH - Erneuerung Fenster im Anbau - gepflegter Gesamtzustand - ca. 1160 m<sup>2</sup> Grund mit schönem Garten - Doppelgarage - kleines Nebengebäude - sofort frei



## Beschreibung

Das in seiner Grundform 1955 erbaute Wohnhaus wurde 1990 durch einen schön angefügten Anbau zu einer stattlichen Größe erweitert. Es verfügt jetzt über ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit drei Einheiten und sonnigen Balkonen, bzw. Terrasse.

Die Einheiten teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse und 3 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss: 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Balkone mit Markisen

Die beiden Einheiten im Anbau stellen sich in sehr gutem Zustand dar. Hier sind die Bäder auf aktuellem Stand und jeweils mit Dusche und Wanne ausgestattet. Auch die Bodenbeläge und sonstige Ausstattung, wie Fenster und Türen sind zeitgemäß und gepflegt.

In den Einheiten aus dem Grundbaujahr verfügen die Bäder ebenfalls über Tageslicht, sind aber ansonsten noch im Stand der sechziger Jahre ausgestattet. Die beiden Wohneinheiten in diesem Bereich stellen trotz des Renovierungsbedarfs schönen und hellen Lebensraum zur Verfügung und können bei Bedarf als einzelne Einheiten genutzt werden.

Im Spitzboden des Hauses wurden verschiedene Räume zur vielseitigen Nutzung ausgebaut. So gibt es, z.B. ein großes Dachstudio, welches aktuell als Fitnessraum genutzt wurde. Ein kleines Duschbad mit WC und ein ebenfalls beheizbarer Nebenraum vervollständigen die Flächen im DG. Die Dacheindeckung inkl. Dämmung wurde 1990 erneuert.

Das Grundhaus aus dem Jahr 1955 ist unterkellert. Hier gibt es ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit verschiedenen Funktionsflächen, wie Heizraum, Werkstatt und verschiedene Abstellflächen. Die Heizung des Hauses erfolgt über eine GZH aus dem Jahr 1990. Als positiver energetischer Aspekt sind noch die Solaranlage und der zweite Kamin (für den Anschluss eines Holzofens) zu vermerken.

Zur Verkaufsimmoblie gehören 1160 m<sup>2</sup> Grund mit schönem Garten und verschiedenen, sonnigen Sitzplätzen. Die geräumige Doppelgarage und ein kleines Nebengebäude runden diese zum Bezug freistehende Immobilie ab.

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 - Stadtteil Altensittenbach - angenehme Wohnlage in gewachsener Umgebung - Schule - Kindergarten in gut erreichbarer Nähe - gute Verkehrsanbindung - Schnellzuganbindung nach Nürnberg vom Bahnhof rechts der Pegnitz - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten























# 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.