



91217 Hersbruck

Vielseitige DHH in Hersbruck - Altensittenbach



429.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

439 m²

Grundstücksfläche

6

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	160 m ²
Grundstücksfläche	439 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	12.12.2024
gültig bis	11.12.2034
Baujahr (Haus)	1960
Endenergiebedarf	160,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- * ca. 160 m² Wohnfläche - 2 separate Einheiten mit jeweils 2 Zi., Küche, Tageslichtbad
- * im Spitzboden zusätzlich zwei Arbeitszimmer + WC mit ca. 35 m² Nutzfläche
- * voll unterkellert - ca. 80 m² Nutzfläche – Garage direkt im Haus
- * Bj. 1960 - Anbau 1980 - gepflegter Zustand
- * lfd. Modernisierungen von 2007 bis 2024 - z.B.
 - 2007 Erneuerung Dacheindeckung mit Aufsparrendämmung
 - Erneuerung Bäder 2010/2014
 - Einbau einer neuen GZH mit Brennwerttechnik 2023
 - zusätzlich angemietete PVC-Anlage 2024
- * ca.439 m² Grund - Carport
- * frei nach Absprache



Beschreibung

Die in seiner Grundform 1960 erbaute Doppelhaushälfte wurde 1980 durch einen Anbau zur aktuellen Größe erweitert. Es stehen auf zwei Ebenen ca. 160 m² Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich sind im Spitzboden noch zwei ausgebaute Räume als Hobby- oder Arbeitszimmer und ein kleines WC vorhanden. Das geräumige Eigenheim ist voll unterkellert, außer der neuen GZH sind hier verschiedene Funktionsräume und die Garage untergebracht. Insgesamt bietet das gepflegte Haus ca. 160 m² Wohnfläche mit überdachter Terrasse und ca. 125 m² Nutzfläche. Als Besonderheit besteht die Möglichkeit die beiden Ebenen des EG und DG separat zu nutzen.

Im EG befindet sich eine von 2010 bis 2024 umfangreich modernisierte Einheit mit einem schönen Duschbad und einer gut eingepassten Einbauküche. Die zweite Wohnebene stellt sich ebenfalls in sehr gepflegtem Zustand dar, hier gibt es ein komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein geräumiges Wohnzimmer, die praktische Küche und ein freundliches Schlafzimmer. Als gute Ergänzung dieser Flächen stehen im ausgebauten Spitzboden noch zwei Räume für den Freizeit oder Arbeitsbereich und ein WC als Abrundung der Flächen bereit.

Das Gebäude wurde durch laufende Modernisierungen auf sehr gutem Stand gehalten. 2007 erfolgte die Erneuerung der Dacheindeckung. In diesem Zuge wurde eine Aufdachdämmung angebracht. Die energiesparende GZH mit Brennwerttechnik wurde 2023 einbaut. Zur Verkaufsimmoblie gehören 439 m² Grund mit Süd-Westausrichtung in ruhiger und angenehmer Lage. Die Immobilie wird aktuell eigengenutzt und steht nach Absprache 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 - Stadtteil Altensittenbach - ruhige und angenehme Wohnlage mit kurzen Wegen zur Innenstadt und zum Bahnhof rechts d. Pegnitz - sehr gute Infrastruktur - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.



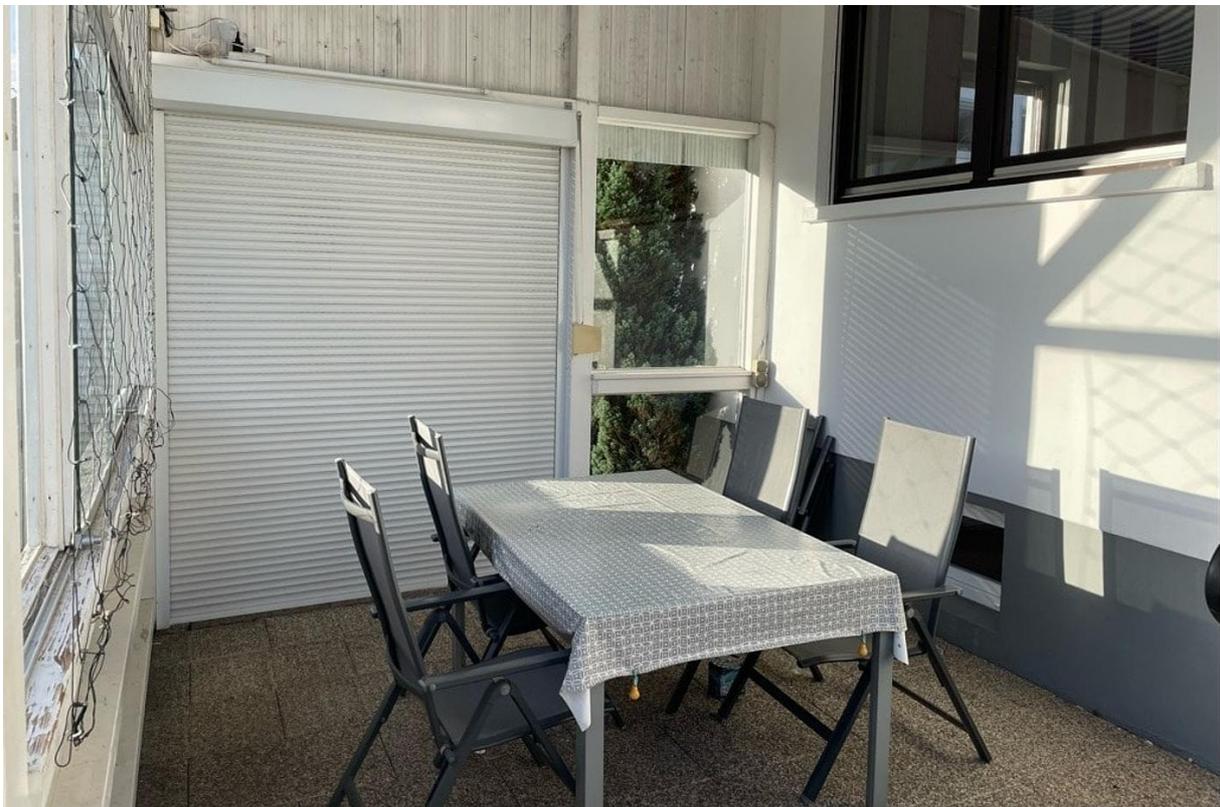


















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.