



91217 Hersbruck

Familienfreundliches Wohnhaus in Hersbruck - Altensittenbach



594.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

786 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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	200 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	786 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei nach
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	594.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.10.2020
gültig bis	30.10.2030
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	96,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Fertigteilbausweise	✓
---------------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

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

- * ca. 200 m² Wohnfläche mit überdachter Terrasse -
- * 6 Zimmer, Tageslichtbad, 2 WC's - helle, freundliche Räume
- * ca. 70 m² Nutzfläche im Souterrain
- * Grundbaujahr 1968 - lfd. Modernisierungen
- * Gaszentralheizung Bj. 2016 - zweiter Kamin mit neuwertigem Schwedenofen
- * neu gestalteter Küchenbereich mit EBKÜ
- * PV-Anlage (gemietet)
- * Keller massiv erbaut
- * EG + DG in Holzständerbauweise erstellt
- * isoverglaste Kunststofffenster
- * komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



- * neuwertiges schönes Haustürelement
- * pflegeleichte Böden
- * sehr guter Gesamtzustand
- * ca. 786 m² Grund in Süd-Westausrichtung mit freiem Ausblick
- * Garage mit angefügtem Abstellbereich
- * zwei Gartenhäuser
- * frei nach Absprache



Beschreibung

Das sehr gepflegte Wohnhaus wurde 1968 erbaut und durch laufende Modernisierungen auf sehr gutem Stand gehalten. Der Keller wurde massiv erstellt, der Rest des Hauses in Holzständerbauweise errichtet.

Insgesamt stehen ca. 200 m² Lebensraum mit 6 Zimmern, Tageslichtbad und zwei WC's zur Verfügung. Eine überdachte Terrasse mit freiem Ausblick in Süd-Westausrichtung erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Das gut eingeteilte Eigenheim ist voll unterkellert, ein Kelleraußenzugang ermöglicht hier direkten Zugang zum Garten.

Den Mittelpunkt dieses sehr hellen Hauses stellt der geräumige Wohn/Essbereich mit einer Größe von fast 40 m² und Zugang zur überdachten Terrasse dar. Die ebenfalls sehr großzügige Küche mit schön eingefügtem Essplatz (die neuwertige EBKÜ ist im Kaufpreis enthalten), das gut einzurichtende Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, das sep. WC (ebenfalls mit Tageslicht) und die freundliche Eingangsdielen vervollständigen das EG dieses familienfreundlichen Hauses.

Zum DG führt eine Holztreppe, die sich wie das gesamte Haus in sehr gepflegtem Zustand darstellt. Im DG gibt es zwei große Kinderzimmer mit Freiraum für den Nachwuchs und einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum.

Der Souterrainbereich des Hauses stellt zur Abrundung der Wohnflächen einen variabel nutzbarer Raum zur Verfügung. Der Rest des UG bietet Funktionsräume wie Waschküche, Heizraum und einen großen Abstellraum. Ein WC rundet das UG ab.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016, zusätzlich sorgt im Wohn/Essbereich ein erst kürzlich eingebauter Schwedenofen für wohlige Wärme.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 786 m² Grund in sonniger Lage mit freiem Ausblick. Eine Garage mit angefügtem Abstellbereich und zwei Gartenhäuser vervollständigen diese schöne Immobilie.

Sie wird aktuell eigengenutzt, der Bezug kann nach Absprache erfolgen.

Lage

Hersbruck - Stadtteil Altensittenbach - sonnige Wohnlage mit freiem Ausblick - sehr gute Verkehrsanbindung - Schnellzugverbindung über Bahnhof r.d. P. - sehr gute Infrastruktur - alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs direkt vor Ort - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - reizvolle Landschaft











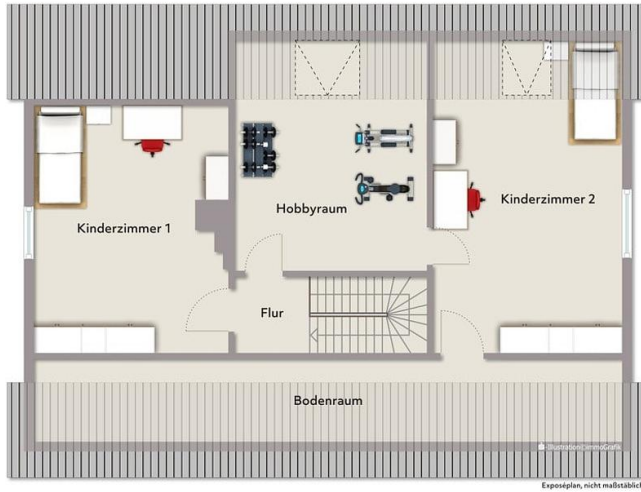














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

