



91217 Hersbruck

Großzügiges Architektenhaus in schöner Lage von Hersbruck



550.000 €

Kaufpreis

206 m²

Wohnfläche

1000 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	206 m ²
Nutzfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	1.000 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	35 m ²
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	13.07.2025
gültig bis	12.07.2035
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	138,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

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

- * ca. 206 m² weiträumiger Lebensraum
- * großzügiger Wohn/Essbereich - praktische Küche - jeweils mit Zugang zur sonnigen Terrasse
- * schöne Empfangsdiele - weitere vier Räume + Tageslichtbad und zwei WC's auf der Hauptebene
- * direkter Zugang zur Doppelgarage ins Haus
- * ca. 140 m² Flächen im Souterrain mit der Möglichkeit einer Nutzung als Einliegerwohnung bzw. als Büro- bzw. Arbeitsbereich mit separatem Außenzugang
- * drei Badezimmer - zwei separate WC's
- * Ausstattung und Stil noch im Stil des Grundbaujahres
- * Flach,- bzw. Pultdach mit Modernisierungsbedarf
- * ca. 1000 m² Grund mit hohem Freizeitwert (noch zu vermessende Teilfläche aus dem Gesamtgrundstück)
- * GZH Bj. 2002 - Fenster, Böden, Sanitär im Stand der siebziger Jahre



* frei nach Absprache



Beschreibung

Das 1972 erbaute Wohnhaus wurde vom Architekten großzügig mit viel Liebe zum Detail geplant und stellt ca. 206 m² Lebensraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im UG gibt es mit ca. 140 m² Nutzfläche zusätzlich noch jede Menge Entfaltungsmöglichkeiten.

Den Mittelpunkt des Bungalows stellt der weiträumige Wohn-Essbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse dar. Die vielen Fensterflächen und die in diesem Bereich als Pultdach ausgeführte Hausbedachung bieten ein besonderes Wohnflair. Die gut eingeteilte Küche mit angefügtem Hauswirtschaftsraum und ebenfalls Zugang zur Terrasse rundet diesen Bereich sehr gut ab.

Von der schönen Empfangsdielen des Hauses gelangt man zu den weiteren Räumen der Hauptwohnebene. Hervorzuheben ist hier das schöne Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Der nachträglich erbaute Balkon mit freiem Ausblick kann sowohl vom Elternschlafzimmer wie auch vom Arbeitszimmer betreten werden. Zwei Kinderzimmer und zwei Gäste-WC's vervollständigen die erste Wohnebene dieses interessanten Hauses.

Über eine schön eingefügte Treppe gelangt man zum Souterrain. Hier verfügen eine ganze Reihe von Räumen durch die Hanglage über volles Tageslicht. Somit kann dieser Teil sehr gut als Einlieger- bzw. Arbeitsbereich mit separatem Zugang genutzt werden.

Hervorzuheben ist im UG der geräumige Hobbyraum und die beiden als Einliegerbereich nutzbaren hellen Zimmer mit einem weiteren Tageslichtbad. Verschiedene Funktionsräume wie Heiz- und Abstellflächen vervollständigen das UG.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine GZH mit Brennwerttechnik. Im EG steht zusätzlich noch ein offener Kamin für wohlige Wärme zur Verfügung.

Die Ausstattung von den Fenstern über die Böden und den Sanitärbereich stellen sich im Stand der siebziger Jahre dar und bedarf somit einer Modernisierung. Das als Flach- bzw. Pultdach ausgeführte Dach muss ebenfalls in die Modernisierung einbezogen werden.

Nach der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen stellt Ihnen das reizvolle Haus in bevorzugter Lage von Hersbruck einen tollen Lebensmittelpunkt dar.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 1000 m² Grund (werden als Teilfläche aus dem Gesamtgrundstück herausgemessen) mit hohem Freizeitwert und Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus.

Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und steht zum Bezug nach Absprache frei.

Lage

Hersbruck - bevorzugte Wohnlage am Michelsberg - reizvolle Landschaft in guter Verbindung mit umfangreicher Infrastruktur - sehr gute Verkehrsanbindung - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten



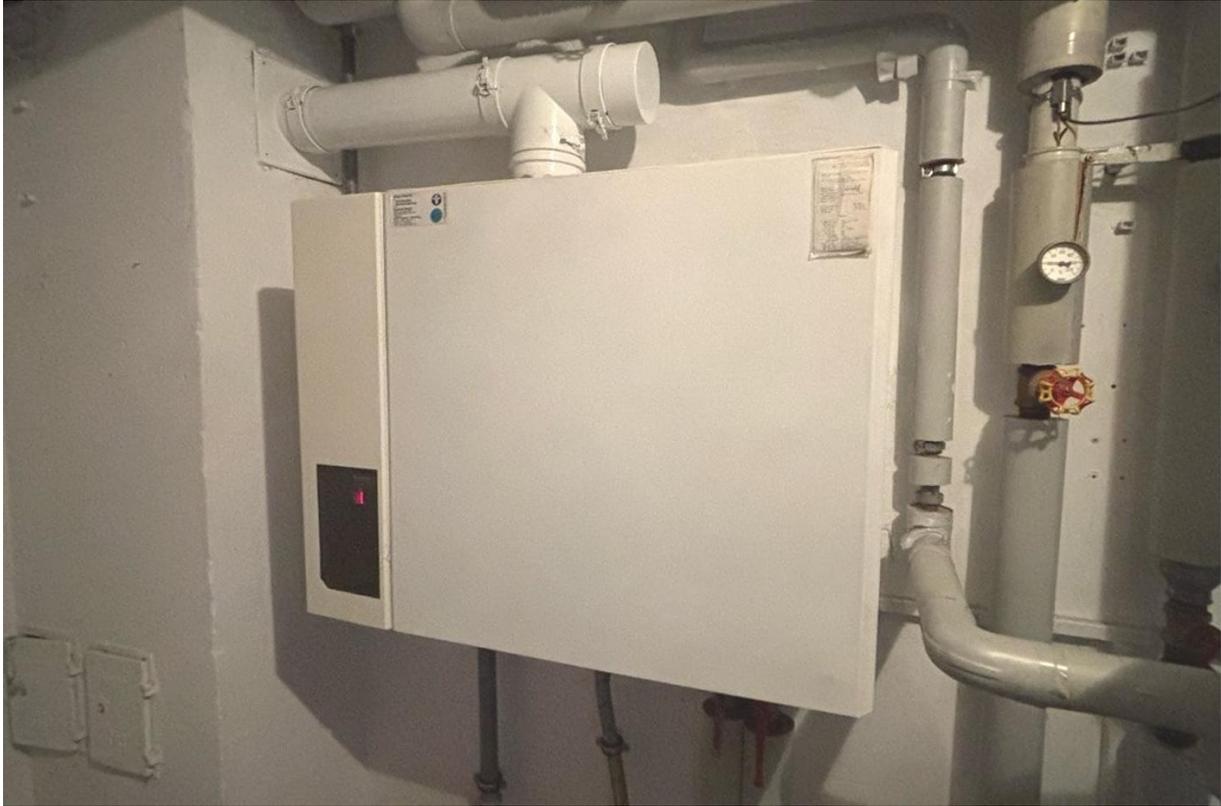




















Erdgeschoss, nicht maßstäblich



Etagen, 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.

