91217 Hersbruck

Großzügige 4-Zmmer-ETW in Hersbruck - Ellenbach

469.000 €
Kaufpreis

106 m²
Wohnfläche

10 m²
Nutzfläche

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	106 m²
Nutzfläche	10 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,5 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort frei

Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Hausgeld	360 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.11.2023
gültig bis	26.11.2033
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	73,00
Primär-Energieträger	Pellets
Wertklasse	B

Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Pellet	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

* ca. 106,84 m² Wohnfläche
* 4 Zimmer - Balkon
* Tageslichtbad - separates WC
* offener Wohn-/Essbereich
* praktischer Hauswirtschaftsraum
* Bj. 2023 - Erstbezug 2024
* sehr gute Ausstattung, z.B. Fußbodenheizung, Parkettböden, elektr. Rollläden – 3-fach verglaste Kunststofffenster - Top-Zustand
* Kellerabteil
* oberirdischer KFZ-Stellplatz - TG-Stellplatz
* Lift
* KfW 55-Standard - Pelletsheizung
* sofort zum Bezug frei

Beschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-ETW befindet sich im 1.OG einer sehr schön gestalteten Wohnanlage in Hersbruck - Stadtteil Ellenbach und wurde 2023 fertiggestellt.

Sie verfügt über ca. 106 m² Lebensraum mit hochwertiger Ausstattung und hellen, freundlichen Räumen.

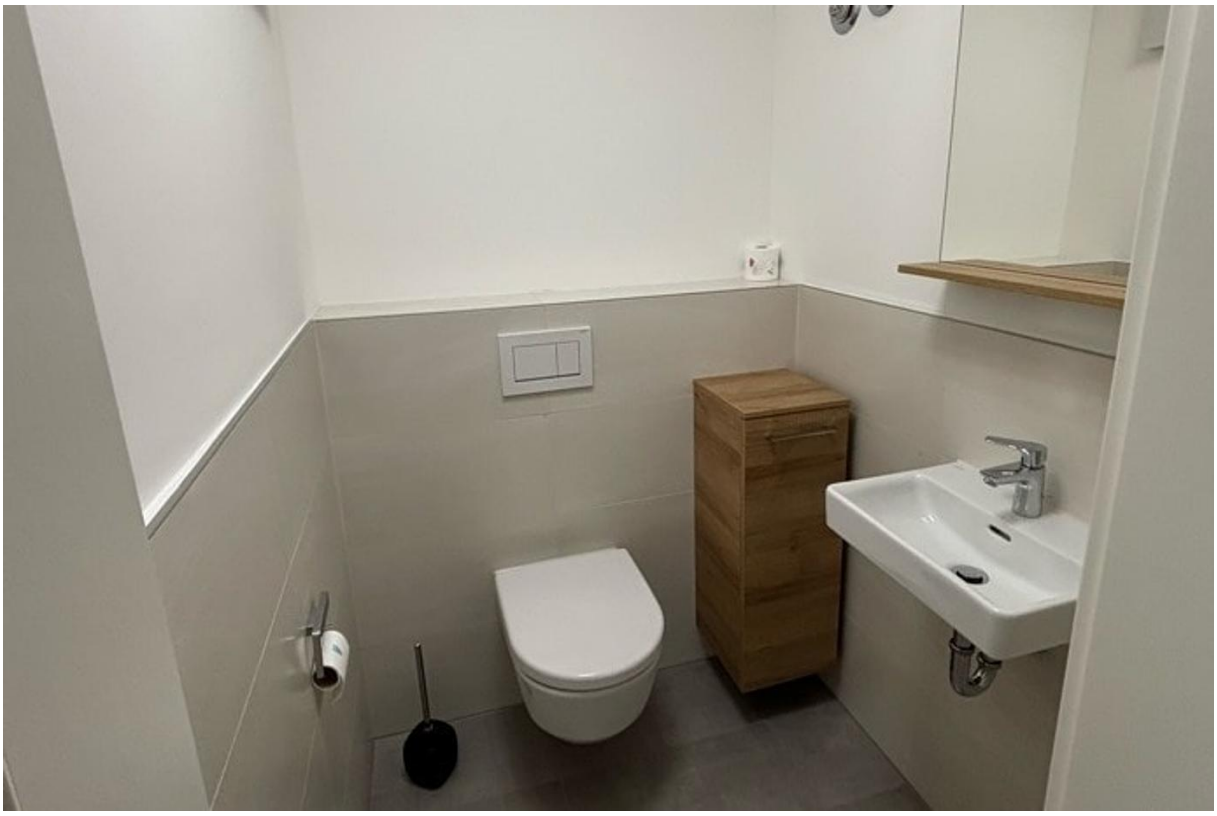
Den Mittelpunkt stellt der offene Wohn-/Essbereich mit schön eingefügter Küche und Zugang zum großzügigen Balkon dar. Ein helles Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmer, das komfortable Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer HWR mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen diese interessante Wohnung.

Sie ist mit Fußbodenheizung, Parkettböden, elektrischen Rollläden sehr gut ausgestattet und stellt sich in Top-Zustand dar.

Die Wohnanlage besitzt einen Lift, was zusätzlich den Komfort erhöht.
Ein geräumiges Kellerabteil, der oberirdische KFZ-Stellplatz und ein TG-Stellplatz runden diese zum Bezug freistehende interessante Wohnung ab.

Lage

Hersbruck - Stadtteil Ellenbach - ruhige, angenehme Wohnlage - gute Verkehrsanbindung (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) - kurze Wege zur S-Bahnstation Hersbruck l.d.Pegnitz - sehr gute Kombination aus Wohnen in reizvoller Umgebung verbunden mit guter Infrastruktur.



72

Balkon (1/2)
4,65 m²
Arb. / Kind
12,67 m²
Kind
13,27 m²
Bad
9,52 m²
Diele
8,89 m²
WC
2,07 m²
HWR
2,82 m²
Schlafen
17,48 m²
Wohnen/Essen
28,21 m²
Kochen
7,26 m²
TRH
Aufzug
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 Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS

FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland 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