



## 91217 Hersbruck

# Großzügige 4-Zi.-ETW in Hersbruck - Ellenbach



**529.000 €**

Kaufpreis

**106 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

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	106 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort frei

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
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 m<sup>2</sup> 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 Kunststoffenster - Top-Zustand
- \* Kellerabteil
- \* oberirdischer KFZ-Stellplatz - TG-Stellplatz
- \* Lift
- \* KfW 55-Standard - Pelletsheizung
- \* sofort zum Bezug frei



## Beschreibung

---

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

Sie verfügt über ca. 106 m<sup>2</sup> 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.















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



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.