



91217 Hersbruck

Schicke Maisonettewohnung mit vielen Vorteilen!



298.000 €

Kaufpreis

95 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

3,5

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	95 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,5 m ²

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	340 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.09.2025
gültig bis	01.09.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	97,10
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

ca. 94 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen im DG mit sonnigem Balkon - 3,5 Zi. - Tageslichtbad - sep. WC - praktische Küche - Bj. 1998/99 - guter Zustand - Lift von der TG bis zur Wohnungseingangstüre - Abstellraum im Spitzboden - pflegeleichte Böden - Kunststofffenster - seit 2022 vermietet - Kaltmiete p.a. 10.920,00 € - TG-Stellplatz - GZH - Anschluss an Fernwärme für die nähere Zukunft geplant



Beschreibung

Die schicke 3,5-Zi.-Maisonettewohnung wurde 1998/99 erbaut und befindet sich im 3. OG (DG) einer schön gestalteten Wohnanlage in ruhiger Innenstadtlage.

Sie verfügt über ca. 94 m² Wohnfläche mit sonnigem Balkon und Blick zum grünen Innenhof. Von der TG bis zur Wohnungseingangstüre gelangt man bequem mit dem Lift. Den Mittelpunkt der seit dem 1.6.2022 vermieteten Wohnung stellt der individuelle Wohnbereich mit Essplatz dar. Die praktische Küche liegt gleich nebenan. Die vorhandene EBKÜ befindet sich im Eigentum der Mieter. Das gut einzurichtende Schlafzimmer, ein als variabel nutzbares Arbeits- oder Kinderzimmer, das komfortable Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste-WC runden die erste Wohnebene dieser interessanten Wohnung ab.

Über eine schön eingefügte Holztreppe gelangt man zum ausgebauten Spitzboden der ETW, hier wurde ein großzügiges Zimmer gestaltet, das mit zwei Dachflächenfenstern hellen Raum zur Verfügung stellt. Ein nützlicher Abstellraum ergänzt die zweite Ebene.

Die Wohnung ist aktuell zu mtl. 910,00 € Kaltmiete + NK vermietet. Sie ist mit pflegeleichten Böden ausgestattet und stellt sich in gutem Zustand dar. Zur Verkaufsimmoblie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage und im Gemeinschaftseigentum ein Fahrradraum.

Lage

Hersbruck - ruhige und zentrale Innenstadtlage mit vielen Vorteilen - kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs - nur wenige Gehminuten zum Bahnhof rechts mit Schnellzuganbindung nach Nürnberg - angenehmes Wohnen im Herzen von Hersbruck - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten .





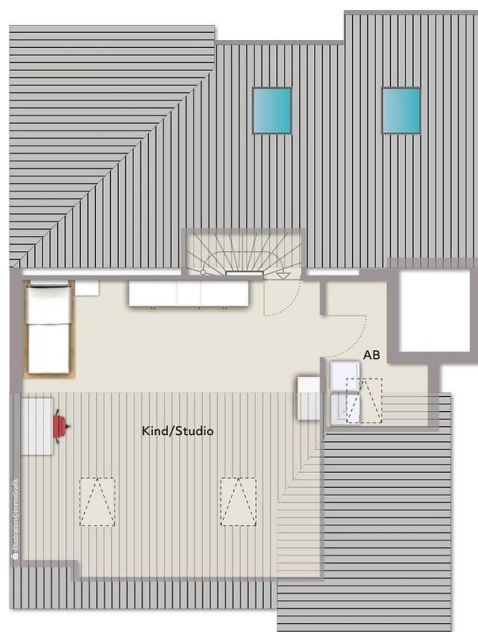








Exposéplan, nicht maßstäblich



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.