



91217 Hersbruck

Interessantes Wohnhaus im Herzen von Hersbruck



419.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

221 m²

Grundstücksfläche

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	150 m²
Grundstücksfläche	221 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	419.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.03.2026
gültig bis	15.03.2036
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	149,50
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2007
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 153 m² Wohnfläche - zwei separate Einheiten - EG ca. 55 m² - 2 Zi., Küche, Bad, sep. WC, Gewölbekeller - 2015 renoviert - sofort frei - zweite Einheit 1.OG ü DG - ca. 100 m² Lebensraum - 3 Zi., Küche, 2 Bäder, Sauna - großzügiger Balkon - seit 2023 zu 805,00 € zzgl. vermietet - im EG zwei Abstellräume mit einer Gesamtfläche von ca. 10 m² - Grundbj. ca. 1878 - kein Denkmalschutz - laufende Renovierungen von 2006 bis 2025 - z.B. Erneuerung Dacheindeckung inkl. Dämmung, Einbau Kunststofffenster - Heizung über zwei Gasthermen (Bj. 2007/2014) - guter Gesamtzustand - ca. 221 m² Grund in zentraler Lage mit sehr kurzen Wegen zu vielen Dingen des täglichen Bedarfs.



Beschreibung

Das in seiner Grundform ca. 1878 erbaute Wohnhaus (kein Denkmalschutz) verfügt über eine Wohnfläche von ca. 153 m² mit zwei separat nutzbaren Einheiten. Im EG befindet sich eine Wohnung mit 2 Zi. - Küche, Bad, sep. WC, Gewölbekeller - sie wurde erst kürzlich renoviert und steht zum Bezug frei.

Die zweite Einheit des Hauses erstreckt sich über das 1.OG und das DG und stellen ca. 100 m² Lebensraum mit 3 Zimmern, 2 Bädern, Küche, Sauna und einem großzügigen Balkon mit einer Größe von ca. 17 m² zur Verfügung. Diese Einheit ist seit 2023 zu 805,00 € zzgl. Nebenkosten vermietet. Als Abrundung des Hauses gibt es im EG zwei praktische Abstellräume. Zwei geräumige Garagen mit einem angefügten Abstellbereich ergänzen diese interessante Immobilie.

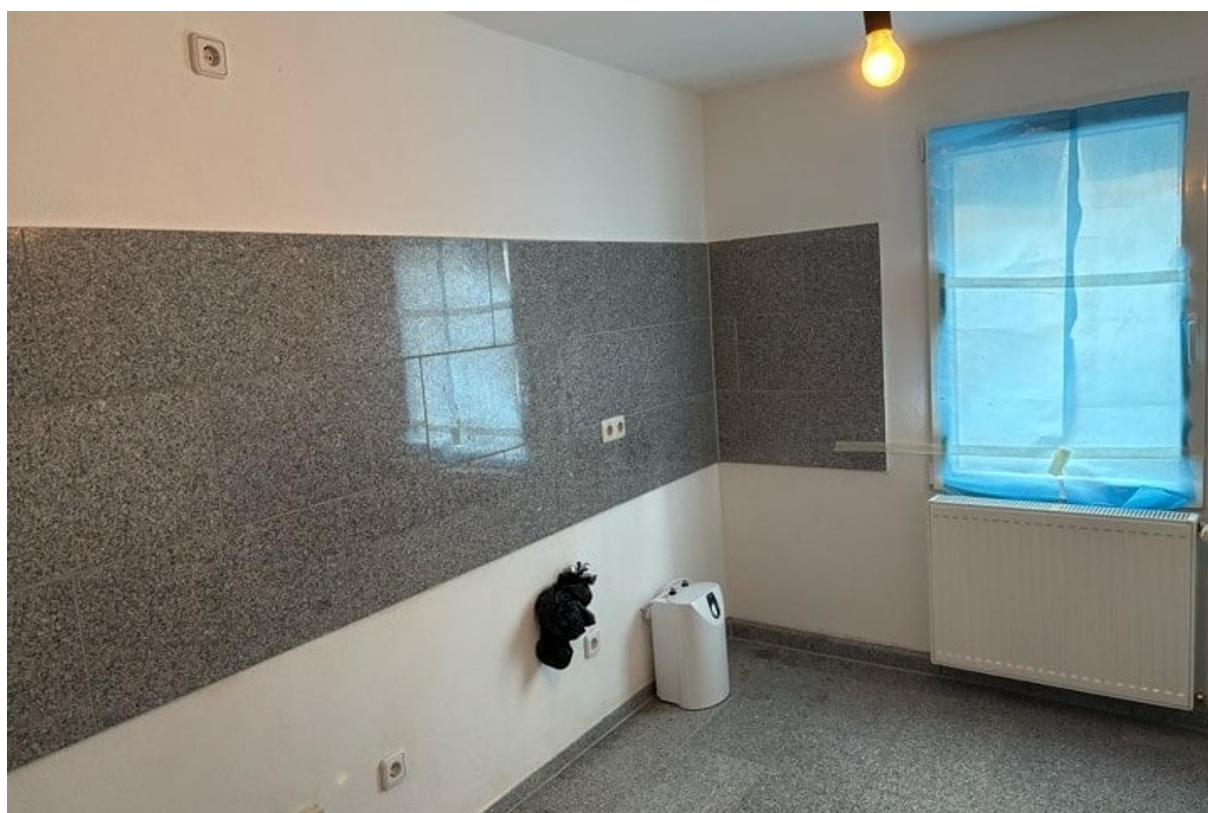
Das Dach der Garagen steht für die Zukunft zur Renovierung an. Das Haus selbst stellt sich in gutem Zustand dar. Hier sind im Zeitraum von 2006 bis 2025 zahlreiche Modernisierungen erfolgt. Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung stehen zwei Gasthermen mit dem Bj. 2007 bzw. 2014 als Heizquelle bereit.

Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 221 m² Grund in zentraler Wohnlage von Hersbruck.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen und einen Besichtigungstermin anbieten.

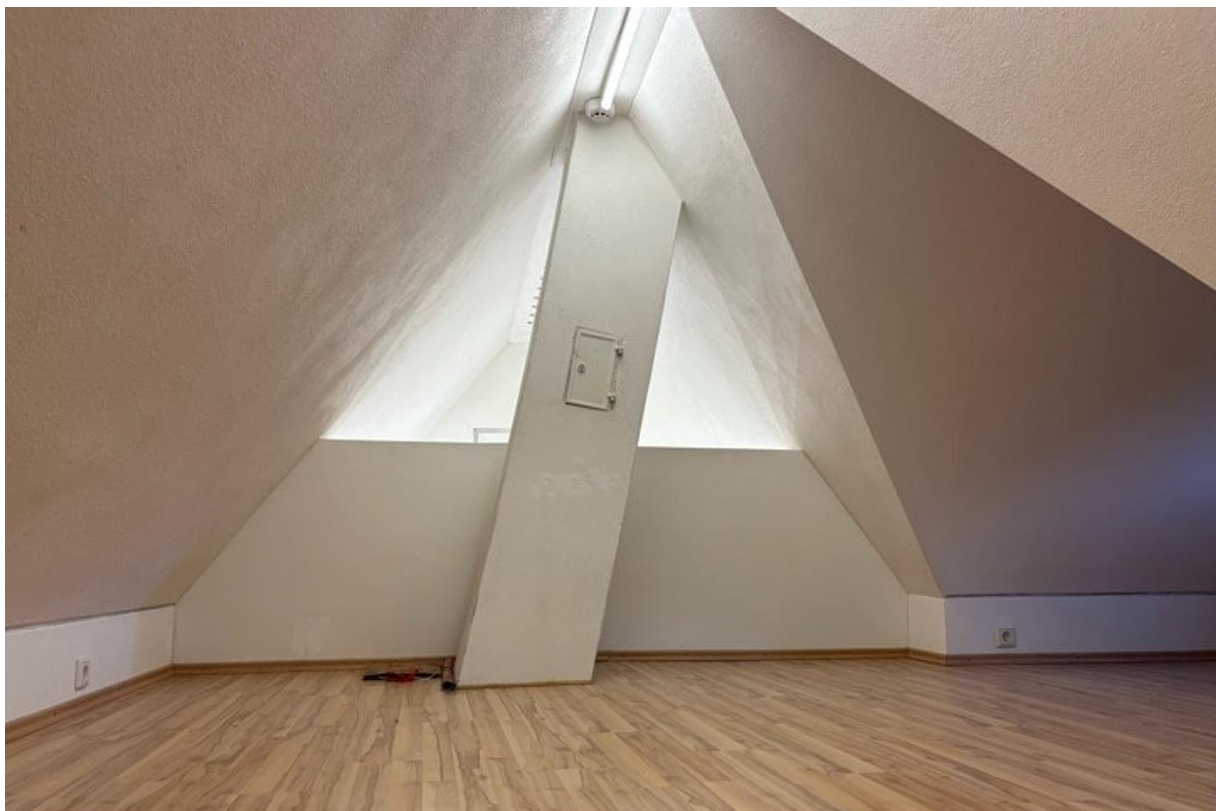
Lage

Hersbruck - zentrale Wohnlage - Nähe City-Park - Standort mit vielen Vorteilen - kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs - sehr gute Infrastruktur - Schule, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten z.B. Thermal- bzw. Freibad in sehr gut erreichbarer Entfernung.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

