



## 91217 Hersbruck

# Interessante 1-Zimmer- ETW in Hersbruck - Südstadt



**98.000 €**

Kaufpreis

**38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 38 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 1                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Kaufpreis           | 98.000 € |
| Hausgeld            | 220 €    |
| provisionspflichtig | ✓        |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %   |
| X-fache             | 17,23    |
| Nettorendite        | 5,8 %    |
| Mieteinnahmen ist   | 5.688 €  |
| Mieteinnahmen soll  | 5.688 €  |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 30.07.2025  |
| gültig bis                | 29.07.2035  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1991        |
| Energieverbrauchskennwert | 121,80      |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1991     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- \* gut geschnittene 1-Zimmer-ETW
- \* ca. 38,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sonniger Loggia - 1.OG (DG)
- \* Bj. 1991 - ordentlicher Zustand - Fenster teilweise erneuert - pflegeleichte Böden
- \* abgeschlossene Küche mit guten Einrichtungsmöglichkeiten
- \* komfortables Bad mit Wanne und Dusche
- \* gut geschnittener Wohn/Schlafbereich
- \* geräumiges Kellerabteil
- \* KFZ-Stellplatz
- \* GZH im Haus 2023 erneuert
- \* langjähriger Mieter (seit 2000) - Kaltmiete 3.180,-- € p.a. zzgl. NK



## Beschreibung

---

Die gut geschnittene 1-Zimmer-ETW befindet sich im DG einer kleinen Wohnanlage im Stadtteil Südstadt und ist seit ca. 2000 durch den gleichen Mieter bewohnt.

Sie verfügt über ca. 38,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sehr durchdachtem Grundriss. Der Wohn/Schlafbereich ist sehr gut geschnitten und bietet die Möglichkeit, eine gemütliche Schlafecke einzurichten. Außerdem hat man von hier Zugang zur sonnigen Loggia mit Westausrichtung. Die praktische Küche liegt gleich nebenan und bietet durch die Dachgaube ebenfalls gute Einrichtungsmöglichkeiten und eine freundliche Atmosphäre.

Das komfortable Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet und verfügt über einen Platz für die Waschmaschine.

In der Diele der Wohnung findet sich Platz für eine Garderobe - außerdem ist hier noch ein Einbauschränk als Abstellmöglichkeit eingebaut.

Zur Verkaufsimmoblie gehört ein geräumiges Kellerabteil und ein KFZ-Stellplatz im Innenhof.

## Lage

---

Hersbruck - ruhige, angenehme Wohnlage im Stadtteil Südstadt - sehr gute Infrastruktur - kurze Wege zur S-Bahn und zum Einkaufen - landschaftliche reizvolle Umgebung - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten











# 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.