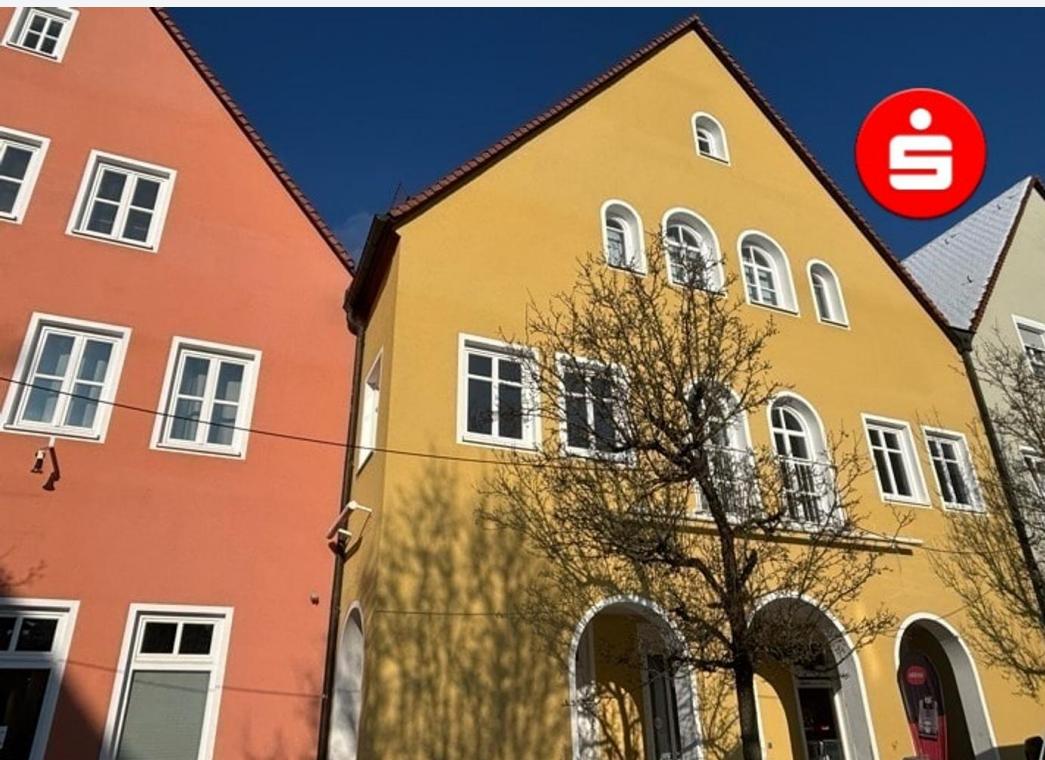




## 91217 Hersbruck

# Helle 2,5-Zi.-ETW im Herzen von Hersbruck



**289.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Makleraktivität erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v@internetanfrage109.fi  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
separate WCs	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	360 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	31.01.2022
gültig bis	30.01.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	136,93
Primär-Energieträger	Gas

### Zustand

Baujahr	1991
letzte Modernisierung	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
<b>Küche</b>	

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel

ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 1. OG mit Lift - 2,5 Zi. - großzügiger Wohn-/Esbereich mit offenem Küchenbereich (EBKÜ inkl.) - Bad mit Wanne und Dusche - sep. Gäste-WC - praktischer Abstellraum - helle freundliche Räume - Bj. 1991 - ca. 2015 teilrenoviert (neue Böden) - guter Zustand - TG-Stellplatz - sofort frei



## Beschreibung

Die großzügige 2,5-Zi.-ETW befindet sich im 1. OG (mit Lift) einer schön gestalteten Wohnanlage in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes, zum Bahnhof rechts der Pegnitz sind es nur 5 Gehminuten.

Die Wohnung bietet mit ca. 90 m<sup>2</sup> Lebensraum und hellen Räumen eine schöne Atmosphäre. Den Mittelpunkt der Wohnung stellt der geräumige Wohn-/Essbereich mit der gut eingefügten Küche (EBKÜ inkl.) mit Abstellraum dar. Das gut bemessene Schlafzimmer wird durch einen abgeteilten Bereich (Ankleide oder Arbeitsbereich) ergänzt. Ein komfortables Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss stellt einen weiteren Pluspunkt dieser interessanten Wohnung dar. Als Abrundung der Flächen bietet die ETW ein separates Gäste-WC und einen freundlichen Eingangsbereich mit praktischem Platz für eine Garderobe.

Die Wohnung wird durch einen TG-Stellplatz abgerundet und steht sofort zum Bezug frei. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung oder wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Lage

Hersbruck - zentrale Innenstadtlage mit kurzen Wegen zum Bahnhof rechts d. Pegnitz und zum Einkaufen. Schön gestaltete Wohnanlage mit begrüntem Innenhof - sehr gute Infrastruktur - alles Dinge des täglichen Lebens in gut erreichbarer Nähe - landschaftlich reizvolle Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten











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



\*1.444 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

