



91217 Hersbruck

Gepflegtes Wohnhaus in Hersbruck - Altensittenbach



485.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

407 m²

Grundstücksfläche

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	105 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	407 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	25 m²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.02.2025
gültig bis	27.02.2035
Baujahr (Haus)	2007
Endenergiebedarf	89,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2007
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

ca. 117 m² Wohnfläche - große, überdachte Südterrasse - zwei Tageslichtbäder - geräumige Wohnküche mit kompl. EBKÜ - heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse - ca. 55 m² Nutzfläche im UG - teilweise als Hauswirtschaftsraum bzw. Arbeitsbereich nutzbar - GZH mit Brennwerttechnik - Kunststofffenster - pflegeleichte Böden - sehr guter Gesamtzustand - 407 m² Grund mit hohem Freizeitwert - große Garage mit Abstellbereich - zwei oberird. KFZ-Stellplätze - frei nach Absprache



Beschreibung

Das 2006/07 erbaute Eigenheim befindet sich in angenehmer Wohnlage von Hersbruck - Stadtteil Altensittenbach und verbindet schönes Wohnen mit guter Infrastruktur.

Den Mittelpunkt bildet das helle Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 25 m² großen, überdachten Terrasse. Die geräumige Wohnküche ist mit einer kompletten EBKÜ ausgestattet (im Preis enthalten). Das WC im EG verfügt über eine Dusche und kann somit als zweites Bad genutzt werden. Die freundliche Diele mit Platz für eine Garderobe vervollständigt die erste Wohnebene.

Über eine schön eingefügte Holzterrasse gelangt man zum DG dieses sehr gepflegten Hauses. Hier sind zwei gut geschnittene Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne untergebracht.

Als Abrundung der Flächen stehen im voll unterkellerten EFH ca. 55 m² Nutzfläche zur Verfügung. Dabei bieten zwei Räume die Möglichkeit sie als Arbeitsbereich oder Hauswirtschaftsraum zu verwenden. Die Heizung erfolgt über eine GZH mit Brennwerttechnik. Als pflegeleichte Böden sind entweder Laminat bzw. Fliesen verlegt.

Zur Verkaufsimmoblie gehören 407 m² Grund mit sehr gut nutzbarem, ebenen Garten. Eine geräumige Garage mit Abstellbereich und zwei oberirdische KFZ-Stellplätze vervollständigen diese von den Eigentümern bewohnte interessante Immobilie. Der Bezug kann nach Absprache erfolgen. 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.

Lage

Hersbruck - Stadtteil Altensittenbach - angenehmes Wohnen mit vielen Vorteilen - kurze Wege zur Grundschule und zum Einkaufen - sehr gute Infrastruktur - Schnellzuganbindung über Bahnhof rechts der Pegnitz - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten





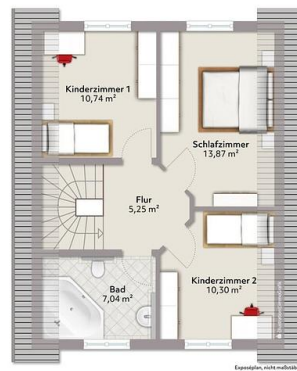














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

