91217 Hersbruck

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Hersbruck

145.000 €
Kaufpreis

42 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.04.2018
gültig bis	05.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	127,60

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss

* ca. 42 m² Wohnfläche
* 2 Zimmer
* Dachgeschosswohnung
* sofort bezugsfrei
* überdachter Balkon
* separate Küche mit Einbauküche und Fenster
* Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit
* Kunststofffenster, 2014 erneuert
* Wohnungseingangstür, 2014 erneuert
* Gas-Zentralheizung
* eigener Abstellraum neben dem Treppenhaus
* separates Kellerabteil
* Garage
* Mehrfamilienhaus, Baujahr 1984
* Außenfassade 2022 neu verputzt
* gepflegter Gesamtzustand

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 1984 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine kompakte Wohneinheit mit Balkon und eigener Garage suchen.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet trotz der Dachgeschosslage ein angenehmes Raumgefühl. Große Fensterflächen sorgen für einen guten Lichteinfall. Von hier aus besteht Zugang zum überdachten Balkon, der einen geschützten Platz im Freien und einen schönen Blick über die umliegende Wohnbebauung bietet.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein separates Schlafzimmer. Die vorhandenen Dachschrägen verleihen den Räumen einen gemütlichen Charakter und bieten gleichzeitig verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über ein eigenes Fenster. Das Badezimmer ist vollständig gefliest und mit Badewanne mit Duschmöglichkeit sowie Waschbecken ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Abstellraum neben dem Treppenhaus, der sich beispielsweise hervorragend für Vorräte, Haushalts- und Putzutensilien nutzen lässt. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, die das Angebot insbesondere in Hinblick auf Komfort und Alltagstauglichkeit abrundet.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2022 wurde die Außenfassade neu verputzt. Die Kunststofffenster sowie die Wohnungseingangstür wurden bereits 2014 erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Wohnung im Dachgeschoss befindet und kein Aufzug vorhanden ist. Ein eigener Garten bzw. Gartenanteil gehört nicht zur Wohnung.

Durch die sofortige Verfügbarkeit bietet die Immobilie die Möglichkeit, sie kurzfristig selbst zu beziehen oder nach entsprechenden individuellen Maßnahmen zeitnah neu zu vermieten.

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

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Hersbruck, einer charmanten und infrastrukturell bestens erschlossenen Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre Kombination aus naturnaher Umgebung und hervorragender Verkehrsanbindung aus. Der S-Bahn-Anschluss sowie der Regionalbahnhof Hersbruck (rechts der Pegnitz) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte, regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt (Fahrzeit ca. 20 Minuten) sowie nach Bayreuth und Amberg. Über die Bundesstraße B14 besteht zudem eine optimale Anbindung an das regionale Autobahnnetz (A9/A6).

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, befinden sich in der Nähe und sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die historische Altstadt von Hersbruck lädt mit ihren Cafés und Fachgeschäften zum Verweilen ein. Der

Freizeitwert der Region ist als sehr hoch einzustufen: Das nahegelegene Happurger Stausee-Gebiet, die Fackelmann Therme Hersbruck sowie die Wander- und Klettermöglichkeiten der Fränkischen Alb bieten vielseitige Erholungs- und Sportangebote direkt vor der Haustür.

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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money Fairster Immobilien-Makler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GmbH Vermittlungs
Sparkasse Nürnberg