



91217 Hersbruck

Hersbruck! Wohnen im Grünen! 4-Zi.-ETW mit Terrasse, Balkon, Garten + Garage!



535.000 €

Kaufpreis

152 m²

Wohnfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	535.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.09.2020
gültig bis	20.09.2030
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95,4
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Die ca. 136 m² große 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 3-Familien-Hauses. Das Wohnhaus und Garagengebäude wurden vom Eigentümer selbst errichtet; das Wohnhaus (36,5 cm Außenmauern) im Jahr 1994 und das Garagengebäude im Jahr 1996. Beide Gebäude haben eine ausgezeichnete Bausubstanz. 2018 wurde eine neue Zentralgasheizung Firma Buderus eingebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Keller gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum mit eigenen Zählereinrichtungen (Wasser- und Strom) für die einzelnen Wohneinheiten.

Das 3-Familien-Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 904 m² großen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Für die Gartenbewässerung steht eine kostensparende Regenwasserzisterne mit ca. 28.000 Litern zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung der lichtdurchfluteten 4-Zimmer-Wohnung sowie die geschmackvoll und zeitlos ausgewählten Materialien für Böden, Wände und Decken ermöglichen einen Einzug ohne Renovierungsaufwand. Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich.

Von der großzügigen Wohnküche besteht ein Zugang zur östlich ausgerichteten Terrasse. Die Küche grenzt direkt an das ca. 38 m² große Wohnzimmer mit Essbereich, das mit Parkettboden ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man auf den ca. 12 m² großen, überdachten Westbalkon, der einen herrlichen Ausblick in den Garten und das Umland bietet.

Außer dem Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, WC und Bidet steht ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer verfügen über eine gute Raumaufteilung und sind großzügig bemessen, so dass sie vielseitig, z.B. auch als Arbeitszimmer, genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight stellt die ca. 43 m² große Kellereinheit dar, welche zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und über Wohn-, Schlafzimmer, Küche sowie Bad mit Dusche verfügt. Das ca. 16 m² große Wohnzimmer ist als Wohnfläche ausgewiesen. Die Einheit bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Kapitalanlage durch Vermietung, im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts oder als eigenständiger Gäste- bzw. Jugendbereich. Sie ist derzeit vermietet.

Zum Eigentum gehören eine Garage und ein Kellerraum. Der Garten kann mitbenutzt werden. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es Waschküche und Fahrradabstellraum.

Lage

Das Objekt befindet sich in idyllischer Lage in Altensittenbach, einem Ortsteil von Hersbruck. Der Bahnhof (rechts der Pegnitz) und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Hersbruck bietet eine sehr gute Infrastruktur. So sind neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten auch die kurzen Wege in die nächst größeren Städte, z.B. Nürnberg, Fürth, Erlangen, Amberg, Bayreuth zu erwähnen. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mittels Pendolino in nur ca. 15 Minuten erreichbar. Durch die unmittelbare Anbindung an die B 14 sind alle Ziele auch schnell mit dem PKW zu erreichen.

Das Naherholungsgebiet Hersbrucker Schweiz ist bekannt für seine hohe Lebensqualität (erste Cittaslow Deutschlands) mit verschiedenen Sehenswürdigkeiten wie z.B. Hirtenmuseum, Schloss, historische Stadttore, verschiedene Kirchen und vielen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür (Wandern, Klettern, Rad- und Bootfahren, Schwimmen in Seen und Flüssen, Skifahren auf gespurten Loipen im Winter).



 **bornemann**
i m m o b i l i e n





































