



91217 Hersbruck

Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Hersbruck



389.000 €

Kaufpreis

240 m²

Wohnfläche

777 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	240 m²
Gesamtfläche	240 m²
Grundstücksfläche	777 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
vermietbare Fläche	240

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.05.2017
gültig bis	21.05.2027
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	173,40



Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- * Drei vollständig vermietete Wohneinheiten
- * Ca. 240 m² Gesamtwohnfläche
- * Grundstück mit 777 m²
- * Laufende Modernisierungen zwischen 2003 und 2020
- * Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012 mit regelmäßiger Wartung
- * Zwei Einzelgaragen
- * Balkone an der Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung
- * Gemeinschaftliche Waschküche im Kellergeschoss
- * Je Wohnung ein eigenes, abschließbares Kellerabteil
- * Gepflegter Allgemeinzustand
- * Mieteinnahme ca. 17.580€ p.a. inkl. Garagenmiete



Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1968/1969 befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Hersbruck und stellt eine interessante Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen dar. Das Gebäude umfasst drei vollständig vermietete Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von rund 240 m² auf einem großzügigen Grundstück von 777 m².

Durch die kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen zwischen 2003 und 2020 präsentiert sich das Anwesen in einem gepflegten Gesamtzustand. Besonders hervorzuheben ist die regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012, die zuverlässig für die Wärmeversorgung des Hauses sorgt.

Die beiden Garagen sind den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss zugeordnet und bieten komfortable Stellmöglichkeiten. Die Wohnungen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss verfügen jeweils über einen Balkon, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Im Untergeschoss befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche mit Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Darüber hinaus steht jeder Wohneinheit ein eigenes, abschließbares Kellerabteil zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Dank der vollständigen Vermietung, der soliden Bausubstanz sowie der laufenden Instandhaltung bietet dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf langfristige und nachhaltige Mieteinnahmen setzen.

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.

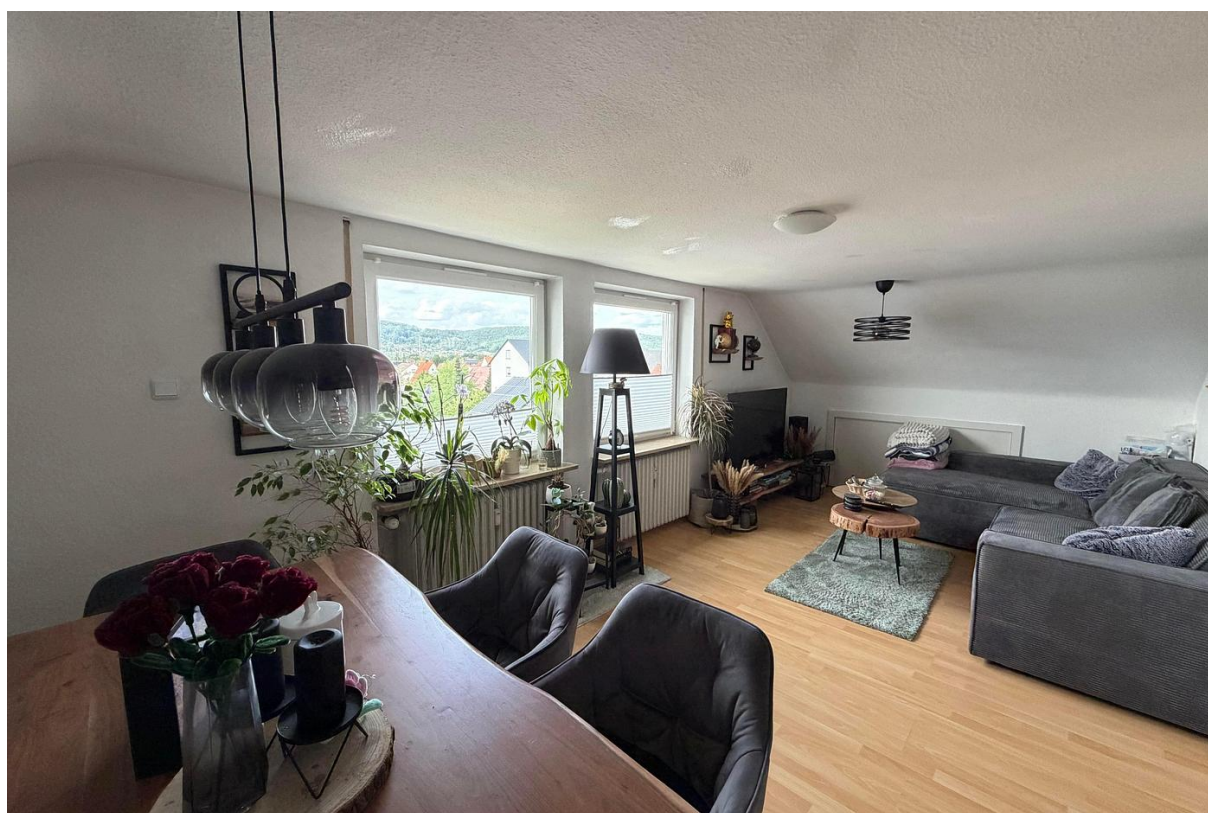
Lage

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 Hersbruck - Links d. Pegnitz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte, regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt (Fahrzeit ca. 30 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.







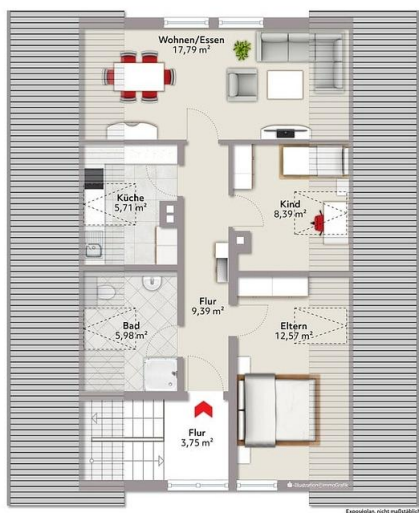
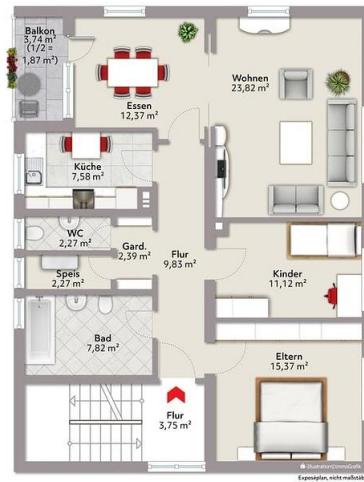














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

