91217 Hersbruck

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



230.000 €
Kaufpreis

166 m²
Wohnfläche

206 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH
Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166 m²
Grundstücksfläche	206 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2016
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	230.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.09.2026
gültig bis	01.09.2036
Baujahr (Haus)	1928
Energieverbrauchkennwert	299.9
Primär-Energieträger	Erdgas H
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wir bitten um Verständnis, dass dieses Verkaufsexposé dazu dient, Ihnen einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Das Anwesen besteht aus einem Vorderhaus, ursprüngliches Baujahr angabegemäß ca. 1912 und um - und ausgebaut ca. 1958; weitere Renovierungen/Sanierungen in Teilbereichen in den 2000er Jahren.

Die Immobilie ist renovierungs - und sanierungsbedürftig.

Bei ernsthaftem Interesse Ihrerseits erhalten Sie von uns selbstverständlich ausführliche Objektunterlagen mit Adresse und eine individuelle Besichtigung.

Beschreibung

Dieses charmante und charaktervolle, jedoch renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus am Obermühlweg in 91217 Hersbruck eröffnet Ihnen ein vielseitiges Spektrum an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint eine ruhige, naturnahe Kleinstadtlage mit einer soliden, gewachsenen Bausubstanz und bietet mit einer Hauptwohnfläche von insgesamt ca. 166 m², verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, ein hervorragendes Raumangebot. Ergänzt wird die Immobilie durch zusätzliche Nutz- und Ausbauflächen im Dachgeschoss. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur attraktiven Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – dieses Anwesen bietet Ihnen eine ideale Basis, um eigene Wohn- und Renovierungsideen in bester Nachbarschaft von Hersbruck zu verwirklichen.

Nutzungsmöglichkeiten

Dank der klaren baulichen Trennung in zwei eigenständige Wohneinheiten (EG ca. 84 m², OG ca. 82 m²) und der zusätzlichen Flächen im Dachgeschoss eröffnet die Immobilie flexible Nutzungsszenarien für unterschiedliche Lebensphasen:

- Mehrgenerationenwohnen: Perfekt geeignet für das harmonische Zusammenleben von zwei Generationen unter einem Dach bei voller Wahrung der jeweiligen Privatsphäre.
- Großzügiges Einfamilienhaus: Ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, die die Gesamtwohnfläche von ca. 166 m² als großzügige Gesamteinheit nutzen und gestalten möchten.
- Wohnen und Arbeiten / Kapitalanlage: Hervorragend geeignet zur Eigennutzung einer Etage in Kombination mit der Vermietung der zweiten Einheit zur soliden Finanzierungsunterstützung oder als reines Anlageobjekt mit zwei vermietbaren Einheiten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich entspannter Wohnlage am Obermühlweg in 91217 Hersbruck im malerischen Nürnberger Land. Hersbruck zeichnet sich durch eine herausragende Lebensqualität und beste Verkehrsanbindungen innerhalb der Metropolregion Nürnberg aus. Die Bahnhöfe Hersbruck (links und rechts der Pegnitz) sind in nur rund zehn Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar und bieten regelmäßige, schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Lauf und Neukirchen/Amberg. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnanbindung (A9) sind die umliegenden Wirtschaftszentren und die Metropole Nürnberg zügig mit dem Pkw erreichbar – ideal für Berufspendler und Familien, die urbanen Anschluss mit erholsamem Wohnen verbinden möchten.

Umgebungsbeschreibung / Wohnumfeld

Das direkte Wohnumfeld am Obermühlweg ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft mit gepflegter Wohnbebauung und viel Grün. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Fachärzte sowie Kindergärten und weiterführende Schulen (Paul-Pfinzing-Gymnasium in unmittelbarer Nähe) – sind in Hersbruck auf kurzen Wegen erreichbar. Die reizvolle Natur der Hersbrucker Schweiz, die idyllischen Pegnitzauen, gut ausgebaute Rad- und Wanderwege sowie die beliebte Fackelmann Therme befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen erstklassigen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und

Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen wird im Rahmen des Verkaufs geräumt übergeben.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten oder auf Bilder gezeigten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.


ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN
































EFH
magicplan
▼ Erdgeschoss
Schlafzimmer
Diele
Flur
Abstellraum
ALEXANDER GROSS IMMOBILIEN
Wohnzimmer
Flur
Heizungsraum
Diele
WC
Badezimmer
Diele
Treppenhaus
Küche
Esszimmer
Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtswirksamen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.
Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.


EFH
magicplan
▼ 1. Stock
3.55
3.40
1.47
1.66
1.66
1.53
Elternschlafzimmer (1,05m * -0,5)
Schlafzimmer (0,95m * -0,5)
3.80
0.85
1.76
Ankleide
Arbeitszimmer
Flur
Badezimmer
1.29
2.20
0.98
2.65
Terrasse
WC
0.89
2.45
0.80
Diele
Küche
2.84
Treppenhaus
0.79
1.86
0.80
0.80
ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN
Wohnzimmer
3.45
3.45
1.85
0.97
0.80
1.00
0.80
1.29
0.80
0.94
6.58
Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.
Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.


zertifiziert nach
DIN EN 15733
Immobilienmakler