91217 Hersbruck

Ein Traum mit Fernblick!
Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Garage in begehrter Lage von Hersbruck



284.000 €
Kaufpreis

115 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Dächer über Köpfe!

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Oliver Sperl
Tel.: 00499123980830
o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	aktuell
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	284.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.09.2036
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	219.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Das ursprünglich 1959 erbaute Haus liegt erhaben am Hang, sodass bis zum Hauseingang knapp 30 Stufen zu überwinden sind. Oben angekommen zeigt sich jedoch schnell, was diese Lage besonders macht: Von der Terrasse sowie aus mehreren Räumen eröffnet sich ein weiter Blick über Hersbruck bis hinein in die Hersbrucker Schweiz – fast wie auf einer Postkarte.

Auf rund 115 m² Wohnfläche erwartet Sie ein angenehm weitläufiger und gut durchdachter Grundriss, der viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bietet. Über den Windfang mit anschließender Garderobe gelangt man in die Diele, von der aus sämtliche Räume praktisch erschlossen werden. Direkt im Eingangsbereich befindet sich das separate Gäste-WC, während das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, einem weiteren WC sowie einem Waschmaschinenanschluss komfortabel ausgestattet ist.
Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, der durch seine Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Direkt angrenzend befindet sich die geräumige Küche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt.
Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die das Highlight dieser Immobilie ist. Durch die erhöhte Lage lässt sich von hier aus der Fernblick über Hersbruck und die umliegende Landschaft besonders schön genießen. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Im Jahr 2002 wurde die Wohnung kernsaniert und umfassend aufgewertet; in diesem Zusammenhang wurden auch die Fenster erneuert. Die Terrasse wurde 2016 renoviert und präsentiert sich entsprechend gepflegt. Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990, eine eigene Garage ergänzt das Angebot.

Die Wohnung ist bereits seit 2005 unbefristet vermietet und eignet sich damit insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf ein langfristiges Mietverhältnis legen. Seit dem 01.09.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 924 €, was einer Jahreskaltmiete von 11.088 € entspricht.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen von Hersbruck. Die historische Altstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungen ist schnell erreichbar. Auch Supermärkte, Bäckerei, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.
Für Familien bietet Hersbruck ein gutes Angebot an Kitas sowie Grund- und weiterführenden Schulen. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Hersbruck rechts der Pegnitz ist ebenfalls gut erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg. Mit dem Auto besteht über die B14 eine gute Anbindung nach Lauf, Nürnberg und zur A9.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler

Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!



















