



## 91217 Hersbruck

# Gut geschnittene 3-Zi.-ETW in Hersbruck



**169.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	365 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.07.2018
gültig bis	25.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122,30
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrasse - Tageslichtbad - sep. WC - Wohn-/Essbereich mit hellem Essplatz - praktische Küche - Bj. 1990 - pflegeleichte Böden - isolierverglaste Holzfenster - geräumiges Kellerabteil - Einzelgarage - seit 2007 an die gleichen Mieter vermietet - Kaltmiete 6.480.00 € p.a.



## Beschreibung

---

Die 1990 erbaute, gut geplante 3-Zi.-ETW befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnanlage mit 12 Einheiten mit Blick zum Thermalbad. Sie verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrasse. Den Mittelpunkt der Wohnung stellt der Wohnbereich mit schön eingefügtem Essplatz dar. Die praktische Küche liegt gleich unmittelbar daneben. Das geräumige Elternschlafzimmer, ein freundliches Kinderzimmer, das Tageslichtbad mit Wanne und ein separates WC runden die Flächen dieser interessanten Wohnung ab.

Sie ist seit 2007 immer an die gleichen Mieter vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 6.480,00 € p.a.

Die Wohnung stellt sich vom Zustand im Stand des Grundbaujahres dar. Die Heizung erfolgt aktuell noch über eine GZH, ab Frühjahr erfolgt der Anschluss an Fernwärme. Zur Verkaufsimmoblie gehört ein geräumiges Kellerabteil und eine Einzelgarage.

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

---

Hersbruck - angenehme Stadtrandlage in der Nähe des Thermalbades - gute Infrastruktur - gute Verkehrsanbindung - reizvolle Landschaft mit vielen Freizeitmöglichkeiten













# 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.

