



# 91217 Hersbruck

## Charmante Dachgeschosswohnung in schöner Lage in Hersbruck



**160.000 €**  
Kaufpreis

**55 m²**  
Wohnfläche

**2**  
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**  
Pascal Preißer  
Tel.: 0911 230-3244  
[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

|            |       |
|------------|-------|
| Wohnfläche | 55 m² |
| Zimmer     | 2     |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 07.08.2020  |
| gültig bis           | 06.08.2030  |
| Baujahr (Haus)       | 1989        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 211,00      |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 160.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1989  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr ca. 1984
- Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzfläche verteilt auf 2 Ebenen
- Tageslichtbad
- offene Küche integriert in Wohn- und Essbereich
- ruhiges Wohnumfeld mit nur drei Parteien
- eigener Kellerraum
- Stellplatz vor dem Haus



## Beschreibung

Diese gepflegte und gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Drei-Parteien-Haus und überzeugt durch ihren besonderen Charme sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten- ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Ein echtes Highlight ist das zusätzlich ausgebaute Dachgeschoss, das über die Wohnung zugänglich ist und wertvolle Nutzfläche bietet. Ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum- hier eröffnen sich flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft eine angenehme Wohnatmosphäre die durch die dimmbare Deckenbeleuchtung im Wohnzimmer untermalt wird. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich eine kleine Nische, die praktisch als Speis fungiert und zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchenutensilien bietet. Einen zusätzlichen Stauraum bietet ein Wandschrank im Flur.

Die letzte Renovierungsmaßnahme war der Einbau einer Gastherme für das Tageslichtbad im Jahr 2023, wodurch sich dieses in einem gepflegten und modernen Zustand präsentiert.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, abgeschlossenen Kellerraum und einen PKW-Stellplatz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Die Hersbrucker Kernstadt überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, kurze Wege und eine hervorragende Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem fußläufig erreichbar.

Ebenso sind Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen vor Ort angesiedelt, was die Lage besonders für Familien macht.

Hersbruck liegt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land und ist Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg. Die Stadt befindet sich landschaftlich reizvoll in der sogenannten Hersbrucker Schweiz, am Rande der fränkischen Alb und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an urbane Zentren.

Durch eine sehr gute Anbindung an S-Bahn, Autobahn und Bundesstraße sind die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen bequem erreichbar.

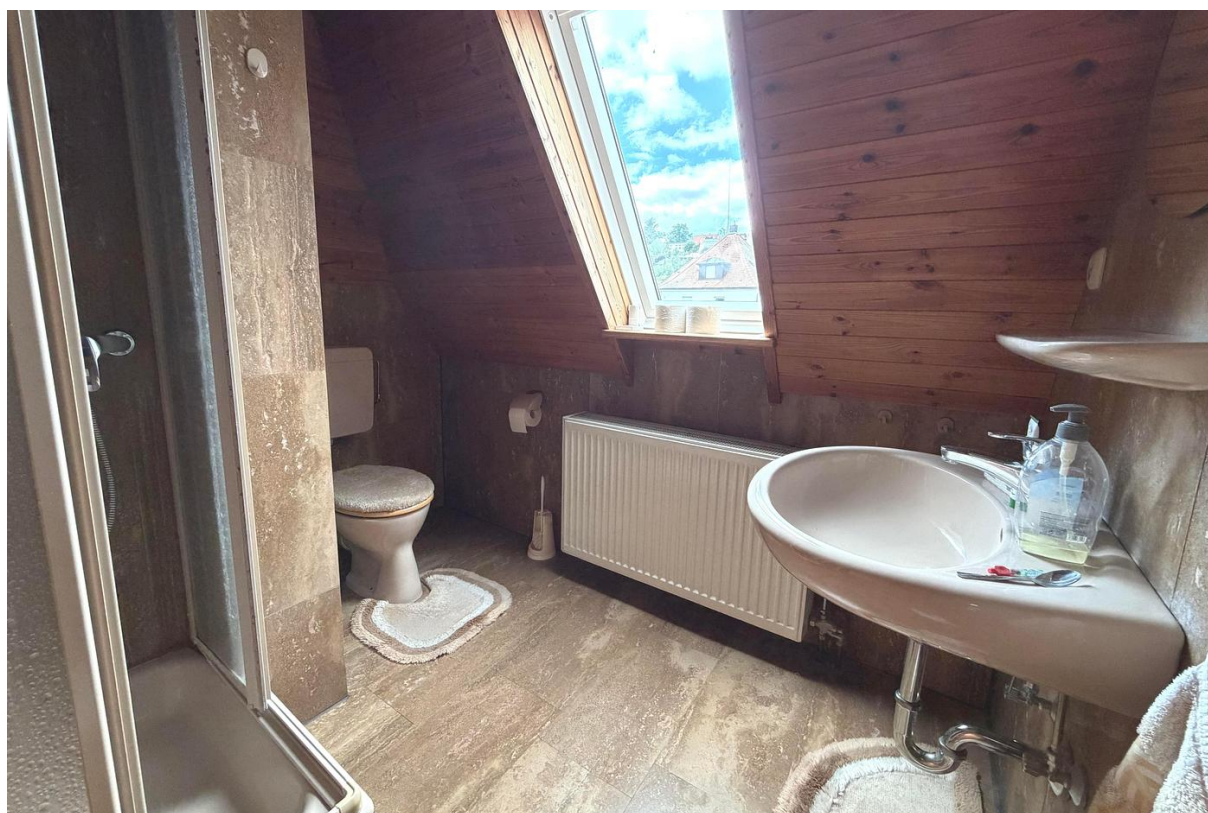
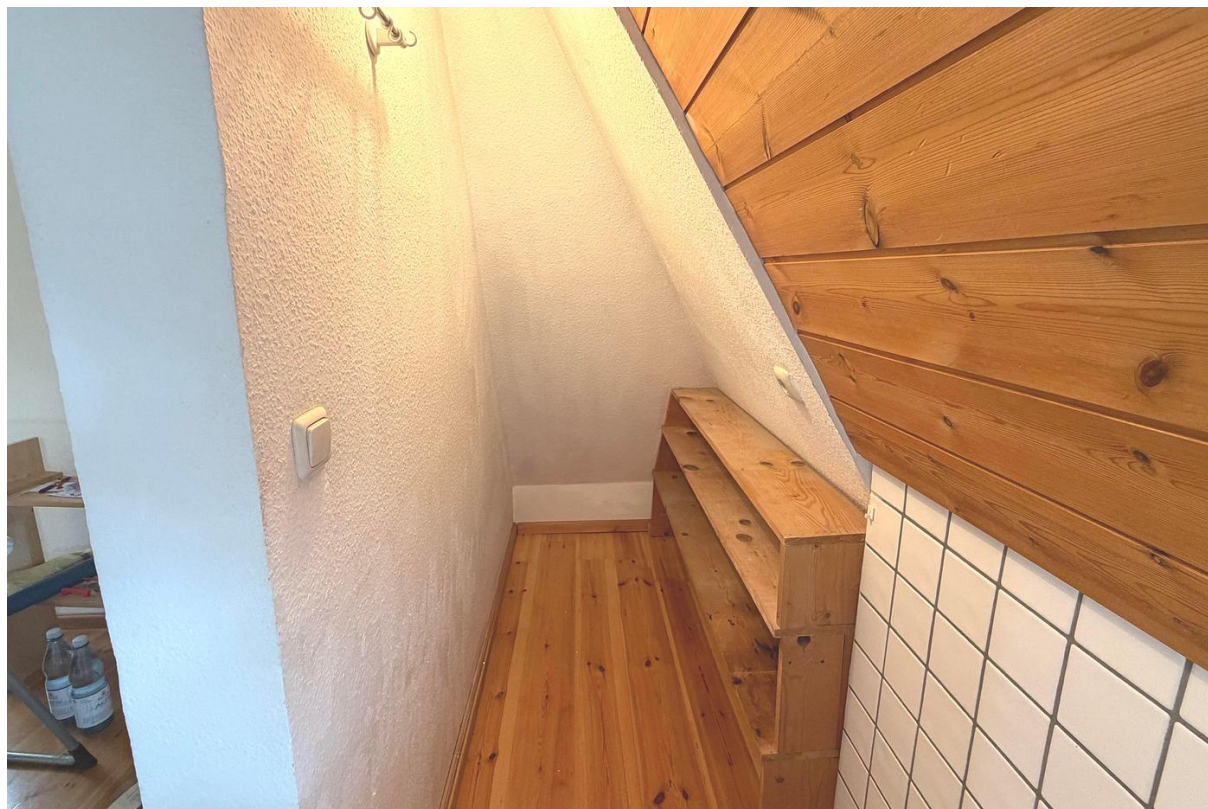




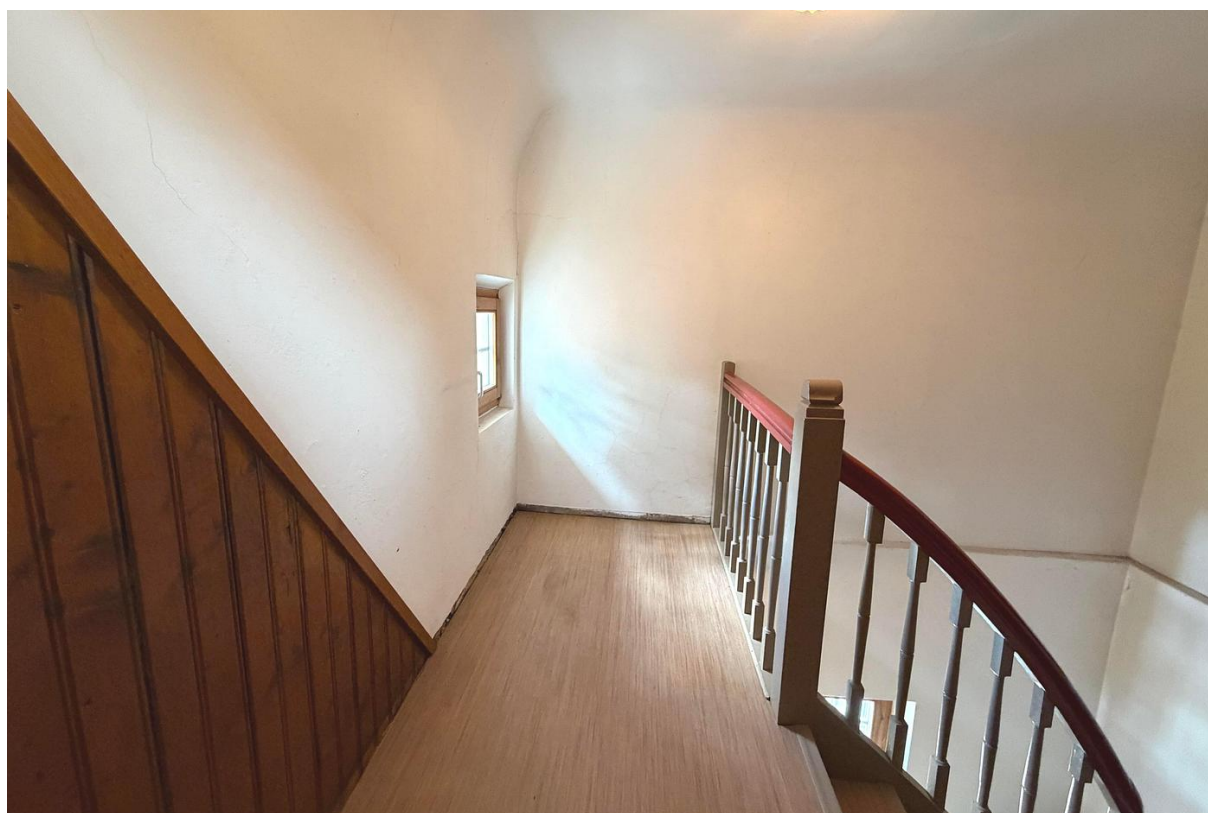




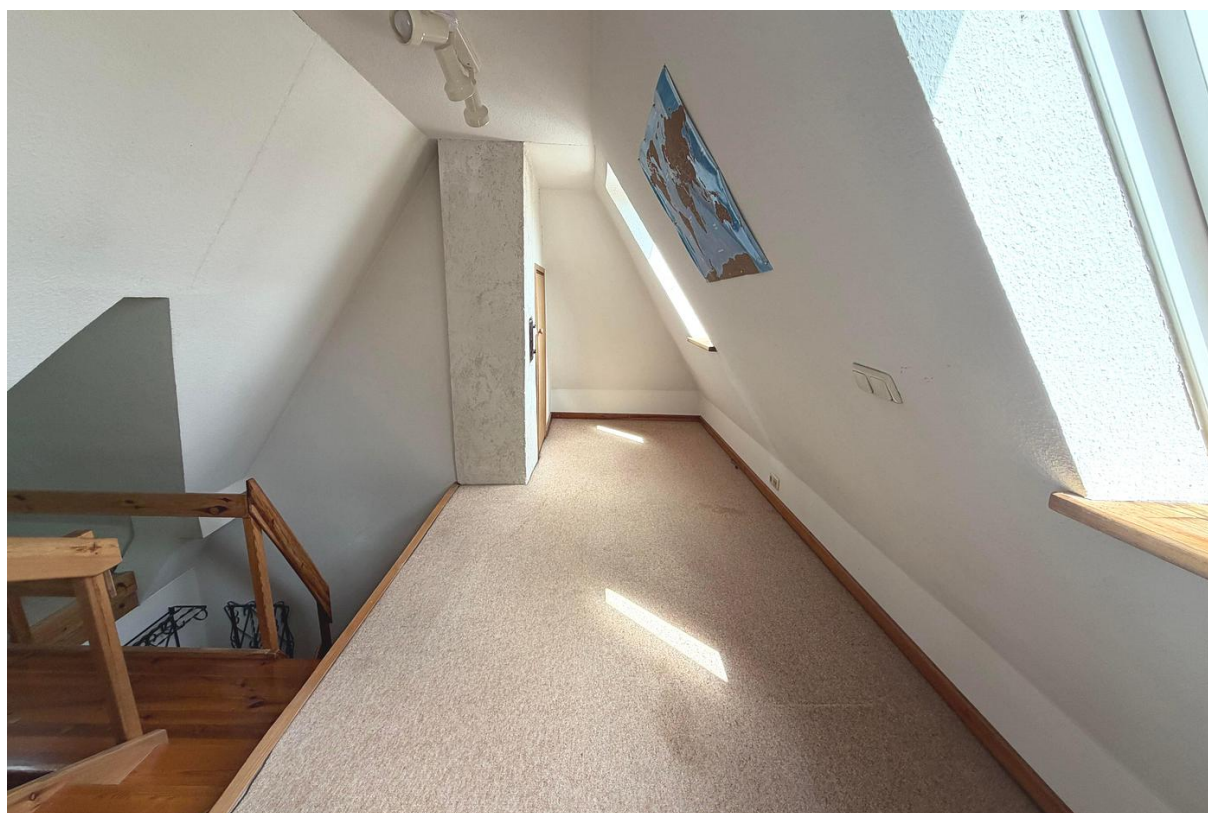




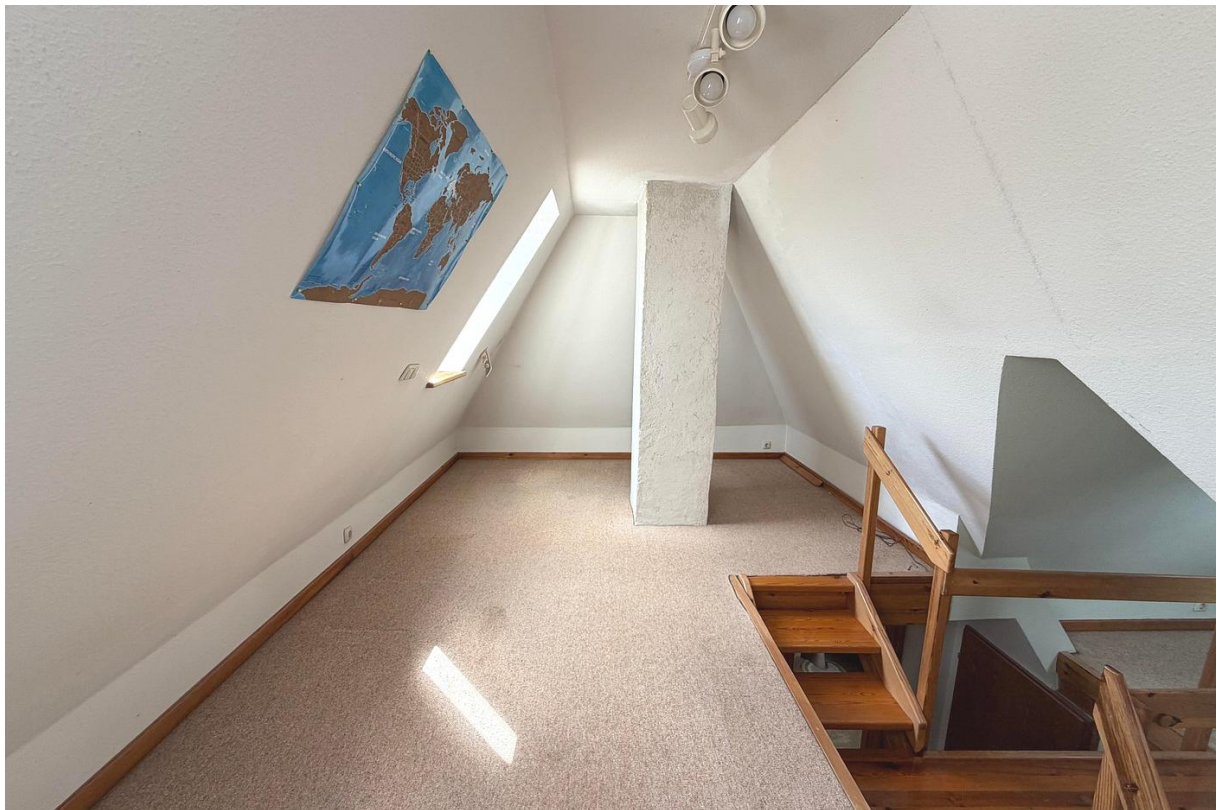




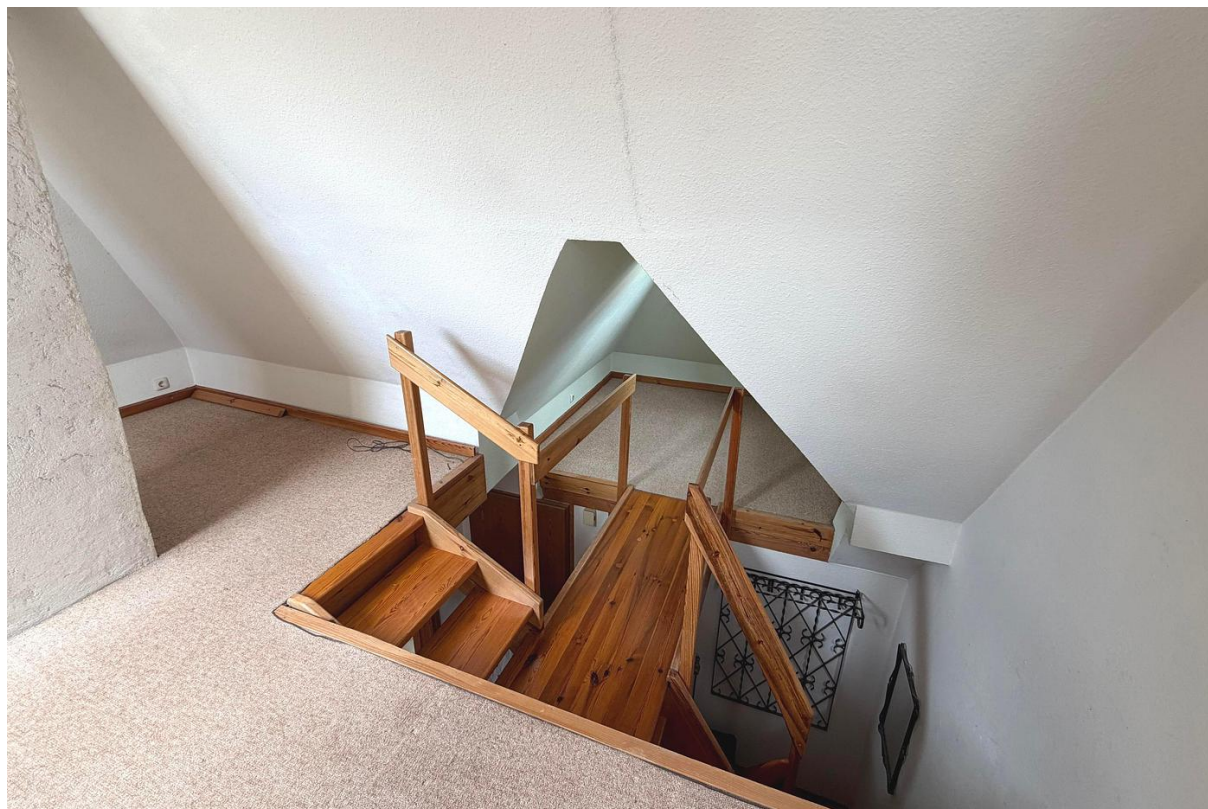


















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

