91217 Hersbruck

Viel Platz für die Familie – gepflegte Doppelhaushälfte mit großem Garten in Hersbruck

449.000 €
Kaufpreis

150 m²
Wohnfläche

443 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	443 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.10.2026
gültig bis	07.10.2036
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	121,20
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1969
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

* Baujahr 1969
* ca. 150 m² Wohnfläche
* ca. 443 m² Grundstück
* 2000 -unterkellerter Anbau ans Haus
* großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
* Terrasse mit direktem Zugang zum Garten (2019 neu angelegt und vergrößert worden)
* großer, eingewachsener Garten
* mehrere Schlaf- und Kinderzimmer
* Balkon
* vollständig ausgebautes Dachgeschoss
* 2014- zweites Badezimmer im Dachgeschoss
* voll unterkellert mit umfangreichen Nutz- und Abstellflächen
* Kunststofffenster
* Öl-Zentralheizung von 1989
* Garage
* gepflegter Gesamtzustand
* sehr ruhige Wohnlage
* Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn fußläufig erreichbar

* 2012 - Dach komplett erneuert
* 1995: Elektroleitungen, Fenster und Balkon-/ Terrassentüren, Decken/ Böden, Bad OG mit Wanne und Dusche erneuert
* 1995- Installationsleitungen teilweise neu

Beschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche, einem 443 m² großen Grundstück und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss viel Raum für Familien und alle, die Wert auf ein Zuhause mit Platz und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen und angenehmen Wohnlage und verbindet damit zwei Eigenschaften, die sich hervorragend ergänzen: entspanntes Wohnen im Grünen und eine gleichzeitig sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie die S-Bahn sind bequem fußläufig erreichbar.

Bereits das Erdgeschoss überzeugt durch eine familienfreundliche Raumaufteilung. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick in den Garten. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und weiter in den weitläufigen, eingewachsenen Garten.
Die separate Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienalltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen im Jahr 2000 umgesetzten Anbau mit Eingangs- und Dielenbereich, praktische Abstellmöglichkeiten sowie einem Gäste-WC.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Garten. Die gewachsene Bepflanzung und die vorhandenen Gehölze schaffen eine angenehme, grüne Atmosphäre und bieten gleichzeitig viel Raum für individuelle Gestaltung – ob als Spielbereich für Kinder, Gartenparadies, gemütliche Sitzecke oder Kombination aus allem.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut nutzbare Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Familienbad. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen zusätzlichen Rückzugsort.
Die klassische und funktionale Raumaufteilung eignet sich besonders gut für eine Familie, da Eltern-, Kinder- und Arbeitszimmer flexibel eingerichtet werden können.

Zusätzlichen Wohnkomfort bietet das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großzügiges Studio mit gemütlichen Dachschrägen und viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Elternbereich, Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereich oder Rückzugsort für ältere Kinder – das Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Besonders komfortabel ist das hier vorhandene zweite Badezimmer, wodurch sich diese Etage auch als weitgehend eigenständiger Bereich nutzen lässt.

Auch im Untergeschoss steht viel Platz zur Verfügung. Neben Heizungs- und Vorratsbereichen bietet der Keller weitere Abstell- und Nutzflächen sowie einen Hobbyraum. Damit ist ausreichend Platz für Fahrräder, Vorräte, Werkstatt, Hobby oder die klassischen Dinge des Familienalltags vorhanden.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1989. Der Gesamtzustand präsentiert sich durch die bereits umgesetzten Renovierungsmaßnahmen gepflegt und bietet eine solide Grundlage, um das Haus nach den eigenen Vorstellungen schrittweise zu modernisieren und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt und rundet das Platzangebot ab.

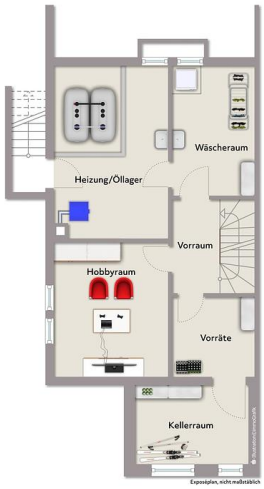
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Ostbahn 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 sowie der Regionalbahnhof Hersbruck (rechts der Pegnitz) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte, regelmäßige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. 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 unmittelbarer 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.

71



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

Capital – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY – FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER – Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg