



91217 Hersbruck

2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick und großer Dachloggia



160.000 €

Kaufpreis

54 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 0176 80758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Sofort
--------------	-----------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 14.05.2028

Endenergieverbrauch: 165.6 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1980

Wesentlicher Energieträger: Gas

Effizienzklasse: F

- Einbauküche
- Kellerabteil
- gemeinsamer Fahrradraum
- gemeinsamer Trockenraum



Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die ruhige Wohnlage und die angenehme Nachbarschaft bieten ein solides Umfeld für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist die Dachloggia mit Blick ins Grüne und auf die Pegnitz. Vom Schlafzimmer aus eröffnet sich zudem ein reizvoller Ausblick auf das historische Schloss Hersbruck.

Zur Ausstattung gehört eine funktionale Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein WC. Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Das Wohnhaus selbst präsentiert sich in gepflegtem Zustand und zeichnet sich durch seine überschaubare Größe aus.

Sie ist derzeit leerstehend und kann kurzfristig übernommen werden.

Lage

Hersbruck ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land und liegt etwa 30 Kilometer östlich von Nürnberg. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Nürnberg und verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung über die Bundesstraße B14 sowie die Autobahn A9. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Regional- und S-Bahnverbindungen gut ausgebaut, sodass Nürnberg und umliegende Orte gut erreichbar sind.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind fußläufig (ca. 10 bis 15 Min.) erreichbar. Hersbruck bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Stadtkern ist geprägt von einer Mischung aus historischer Bausubstanz und moderner Entwicklung.

Die Umgebung ist landschaftlich reizvoll und bietet viele Möglichkeiten zur Naherholung. Rad- und Wanderwege sowie das Thermalbad „Fackelmann Therme“ tragen zur Lebensqualität vor Ort bei. Auch kulturelle Angebote und Sporteinrichtungen sind vorhanden.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 165.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)



Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.











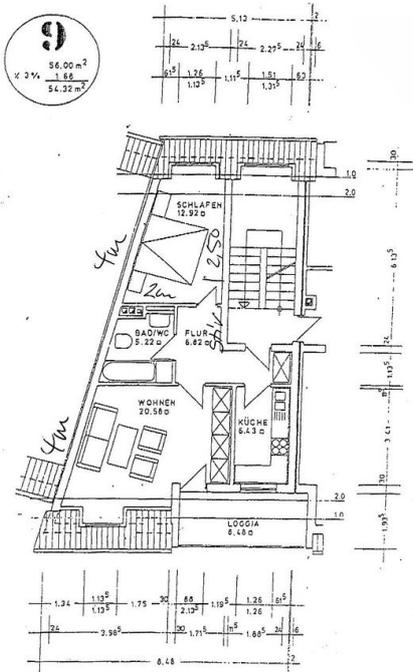




RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

2 Zimmer Eigentumswohnung in 91217 Hersbruck, Untermühlweg

Grundriss



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

