Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR
Scout-ID:	172315999
Objekt-Nr.:	1212047

ALEXANDER GROSS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:
ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH
Herr Alexander GROSS
E-Mail: info@gross-immo.de
Tel: +49 9123 97010
Mobil: +49 171 7422181

Grundstücksfläche ca.:	206,00 m²
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1928
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2016
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	299,90 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1928
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer:	3,57 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses charmante und charaktervolle, jedoch renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus am Obermühlweg in 91217 Hersbruck eröffnet Ihnen ein vielseitiges Spektrum an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint eine ruhige, naturnahe Kleinstadtlage mit einer soliden, gewachsenen Bausubstanz und bietet mit einer Hauptwohnfläche von insgesamt ca. 166 m², verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, ein hervorragendes Raumangebot. Ergänzt wird die Immobilie durch zusätzliche Nutz- und Ausbauflächen im Dachgeschoss. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur attraktiven Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – dieses Anwesen bietet Ihnen eine ideale Basis, um eigene Wohn- und Renovierungsideen in bester Nachbarschaft von Hersbruck zu verwirklichen.

Nutzungsmöglichkeiten

Dank der klaren baulichen Trennung in zwei eigenständige Wohneinheiten (EG ca. 84 m², OG ca. 82 m²) und der zusätzlichen Flächen im Dachgeschoss eröffnet die Immobilie flexible Nutzungsszenarien für unterschiedliche Lebensphasen:
•Mehrgenerationenwohnen: Perfekt geeignet für das harmonische Zusammenleben von zwei Generationen unter einem Dach bei voller Wahrung der jeweiligen Privatsphäre.
•Großzügiges Einfamilienhaus: Ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, die die Gesamtwohnfläche von ca. 166 m² als großzügige Gesamteinheit nutzen und gestalten möchten.
•Wohnen und Arbeiten / Kapitalanlage: Hervorragend geeignet zur Eigennutzung einer Etage in Kombination mit der Vermietung der zweiten Einheit zur soliden Finanzierungsunterstützung oder als reines Anlageobjekt mit zwei vermietbaren Einheiten.

Ausstattung:

Wir bitten um Verständnis, dass dieses Verkaufsexposé dazu dient, Ihnen einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Das Anwesen besteht aus einem Vorderhaus, ursprüngliches Baujahr angabegemäß ca. 1912 und um - und ausgebaut ca. 1958; weitere Renovierungen/Sanierungen in Teilbereichen in den 2000er Jahren.

Die Immobilie ist renovierungs - und sanierungsbedürftig.

Bei ernsthaftem Interesse Ihrerseits erhalten Sie von uns selbstverständlich ausführliche Objektunterlagen mit Adresse und eine individuelle Besichtigung.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich entspannter Wohnlage am Obermühlweg in 91217 Hersbruck im malerischen Nürnberger Land. Hersbruck zeichnet sich durch eine herausragende Lebensqualität und beste Verkehrsanbindungen innerhalb der Metropolregion Nürnberg aus. Die Bahnhöfe Hersbruck (links und rechts der Pegnitz) sind in nur rund zehn Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar und bieten regelmäßige, schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Lauf und Neukirchen/Amberg. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnanbindung (A9) sind die umliegenden Wirtschaftszentren und die Metropole Nürnberg zügig mit dem Pkw erreichbar – ideal für Berufspendler und Familien, die urbanen Anschluss mit erholsamem Wohnen verbinden möchten.

Umgebungsbeschreibung / Wohnumfeld

Das direkte Wohnumfeld am Obermühlweg ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft mit gepflegter Wohnbebauung und viel Grün. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Fachärzte sowie Kindergärten und weiterführende Schulen (Paul-Pfinzing-Gymnasium in unmittelbarer Nähe) – sind in Hersbruck auf kurzen Wegen erreichbar. Die reizvolle Natur der Hersbrucker Schweiz, die idyllischen Pegnitzauen, gut ausgebaute Rad- und Wanderwege sowie die beliebte Fackelmann Therme befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen erstklassigen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Sonstiges:

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen wird im Rahmen des Verkaufs geräumt übergeben.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten oder auf Bilder gezeigten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

Powered by ImmobilienScout24

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



hausansicht_gross-immo



zimmer2_eg



zimmer3_eg



wc_eg

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



flur_eg



duschbad_eg



hausrückansicht



hofbereich

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



zimmer2_og



zimmer4_og



bad_og



flur_og

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck

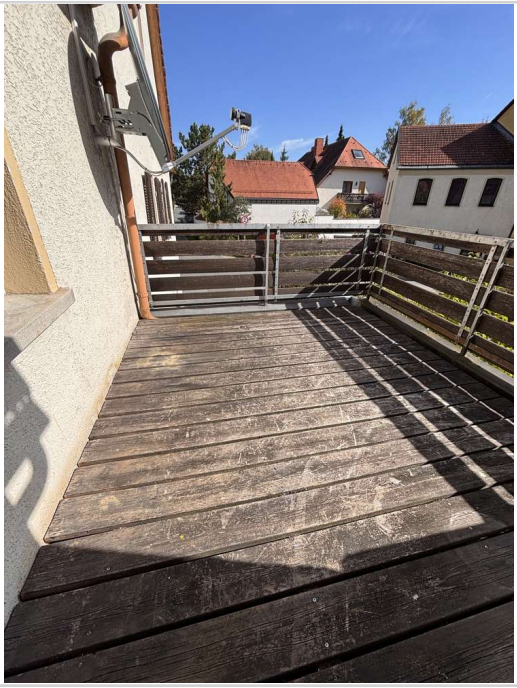


91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



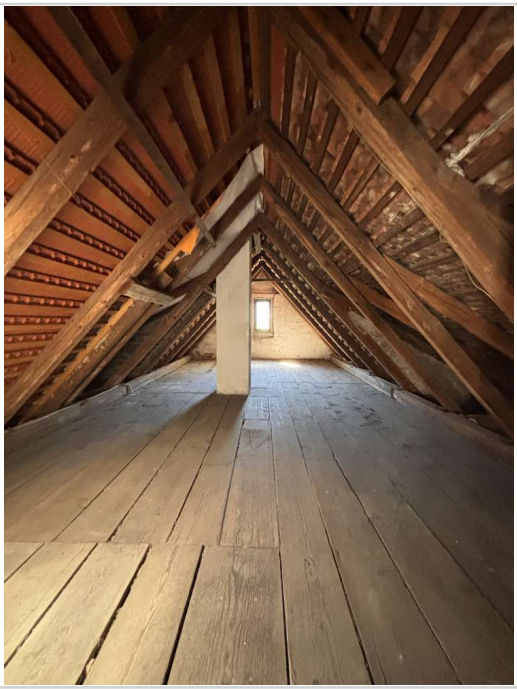
wc_og



balkon_og



dachgeschoss1



dachgeschoss2_spitzboden

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



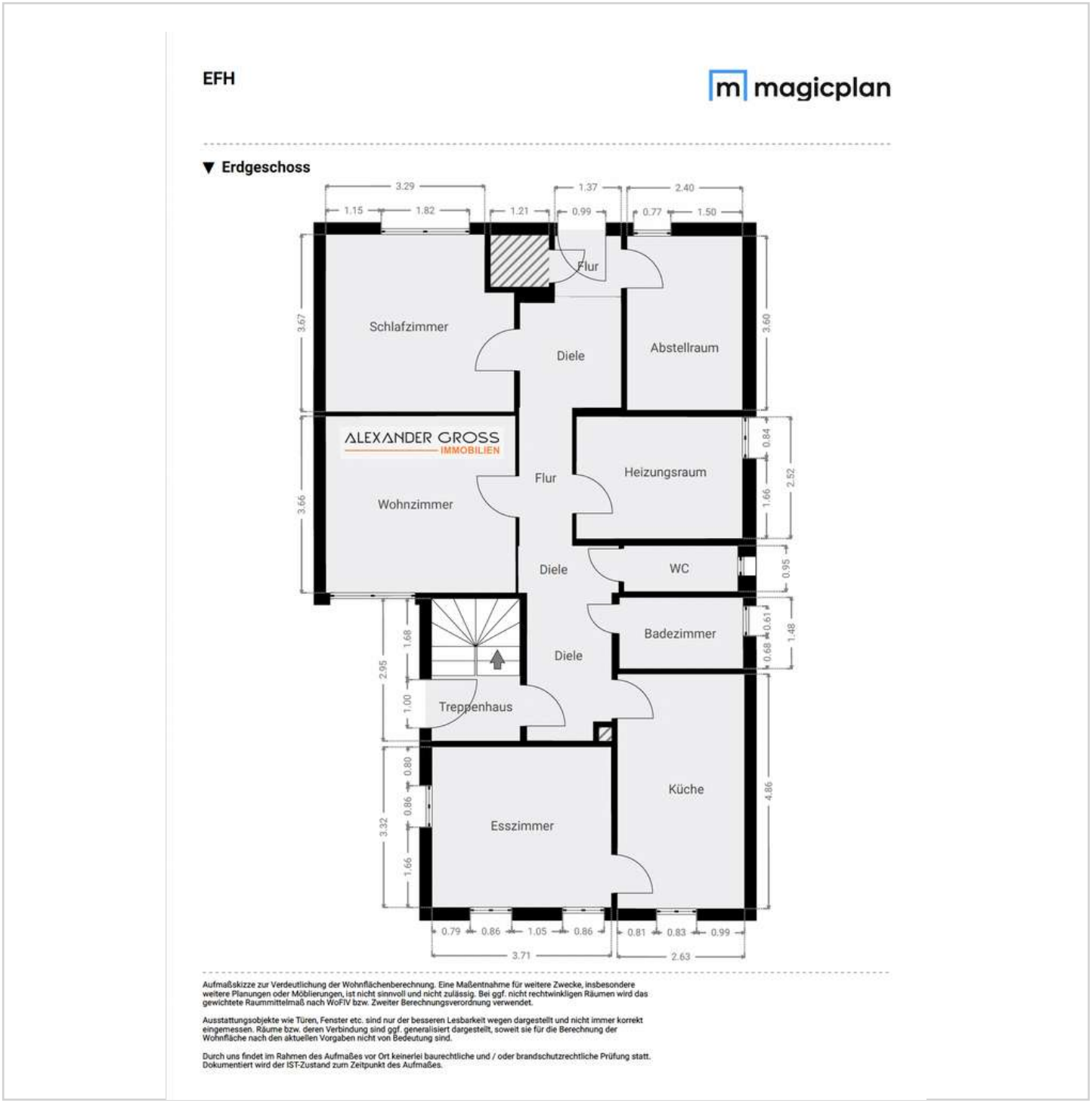
DIA-Zert-Logo_gross-immo

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



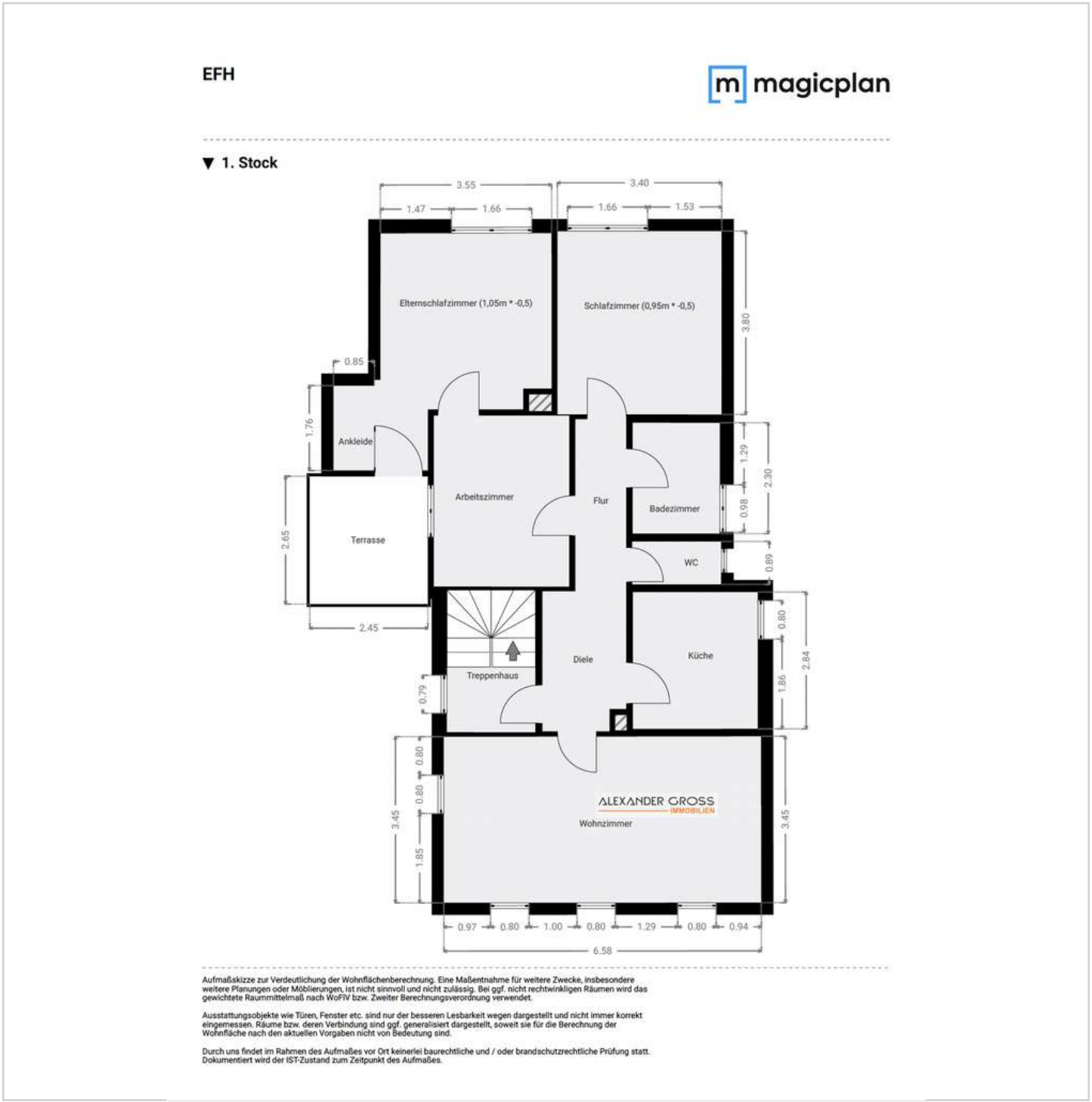
grundriss_eg.int

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR



grundriss_og.int

Powered by ImmobilienScout24

Stadtnahes Zweifamilienhaus mit Außenstellplatz in Hersbruck



91217 Hersbruck

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	166,00 m²
Kaufpreis:	230.000,00 EUR

