

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hersbruck

Das vielseitige 3-Fam.-Traumhaus mit Baureserve - Bestlage in Hersbruck - Unverbaubarer Fernblick



Objekt-Nr. **OM-323682**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Wenzlik
Telefon: 0160 8101422

Tannenstr. 2
91217 Hersbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	941,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	307,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erdgeschoss: 3 Zimmerwohnung - 81m²

Zwei Schlafzimmer, offene Küche zum Wohnzimmer zzgl. 12qm teilweise überdachte Südterrasse (2021 neu gefliest), Garten direkt vor der Terrasse, blickgeschützt, mit elektr. Markise und Aussicht, Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, abgetrenntes WC, Fußbodenheizung in allen Räumen.

Aktuell vermietet 12€/qm Kaltmiete, frei werdend

Obergeschoss: 3-4 Zimmerwohnung - 132m²

2-3 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Südbalkon (überdacht, 2021 neu gefliest).

50m²-Terrasse an der Küche mit gedämmtem Gartenzimmer (BJ 2019 mit Strom und Wasseranschluss). Der Garten ist von hier aus direkt begehbar. Die Küche wurde in das 3. Schlafzimmer erweitert, dies kann ohne Probleme zurück gebaut werden. Die qualitativ hochwertige Küche mit Echtstein-Arbeitsplatte lässt keine Wünsche offen und verbleibt auf Wunsch ohne Aufpreis im Haus.

Kachelofen mit neuem Heizeinsatz (2022). Tageslichtbad ebenso mit Dusche und Badewanne, sowie separatem WC, Fußbodenheizung in allen Räumen.

Leer stehend, da eigengenutzt.

Dachgeschoss: 3,5 Zimmerwohnung - 94m²

2,5 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Ostbalkon (überdacht). Atemberaubender Weitblick von allen Fenstern über Hersbruck bis Happurg, sowie Henfenfeld in die Hersbrucker Schweiz.

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Leerstehend, komplett möbliert (optional)

Gemeinschaftsräume

Dachboden über das mit Marmor belegte Treppenhaus bequem erreichbar

separate Waschküche

Das Haus wurde als Doppelhaus geplant, es wurde jedoch nur eine Hälfte ausgeführt. Ein Anbau der zweiten Haushälfte ist daher denkbar.

Es stehen insgesamt 7 Stellplätze und eine Garage für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Die Außenanlagen wurden ab 2020 komplett erneuert. Ein Gartenhaus der Marke Biohort, Rosenpavillon, Natursteinmauern und Gemüsegarten sind vorhanden.

Ein elektrisches zweiflügliges Einfahrtstor verkleidet mit Rhombus aus sibirischer Lärche schützt den 12x7m im Osten liegenden großen Innenhof und schafft klare Abgrenzung, hier wurde ein Carport genehmigt, auch Fundamente wurden dafür geschaffen.

Der Garten ist von einer blickdichten Ligusterhecke eingefriedet. Für die Bewässerung steht eine 10.000L Zisterne zur Verfügung, ein Nutzgarten mit Komposterde wurde 2020 angelegt, ein Markengewächshaus 2022 aufgebaut.

Mieten

OG und DG wird von uns genutzt und ist bei Verkauf frei.

Die Wohnung im EG ist bis Februar 2025 für 12€/m² vermietet. Somit steht das Haus bei Verkauf aktuell noch vollständig für Ihre Bedürfnisse zur Verfügung.

Eine Vermietung ist aufgrund der sehr hohen Nachfrage problemlos möglich.

Das Haus bietet unzählige Möglichkeiten, auch ein Zusammenlegen der oberen beiden Wohnungen für eine Großfamilie ist problemlos möglich und einfach umzusetzen. Auch ein Anbau eines Hauses oder Erweiterung der Bestandswohnungen ist eine Option.

Nutzen Sie diese einzigartige Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, es gibt keinen Renovierungsstau und kann sofort eingezogen werden.

Ausstattung

Gas-Brennwertheizung: 2015

Bad OG: 2015

Bodenbeläge EG, OG: 2015

Terrasse OG: 2017

Fenster, Rollos (teilweise elektrisch): 2018

hochwertige STOSA Einbauküche im Wert von über 50.000€, Einbau 2019

Außenanlagen: ab 2020

Terrasse EG, Balkon 1. OG: 2021

Kachelofen OG Buderus Heizeinsatz und Nachheizkasten: 2022

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus liegt im Stadtteil Altensittenbach der Stadt Hersbruck, einer attraktiven Lage im Nürnberger Land. Altensittenbach bietet eine ruhige, aber dennoch zentrale Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum von Hersbruck, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

In nächster Nachbarschaft sind Spielplätze, sowie die Bushaltestelle vorhanden.

In Hersbruck finden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen, Ärzte und Restaurants. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sporteinrichtungen und Wanderwege in der Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegene A9 ist Nürnberg zügig erreichbar, auch der Bahnhof Hersbruck bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, z.B. 15 min nach Nürnberg.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Küche OG Ausblick



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG

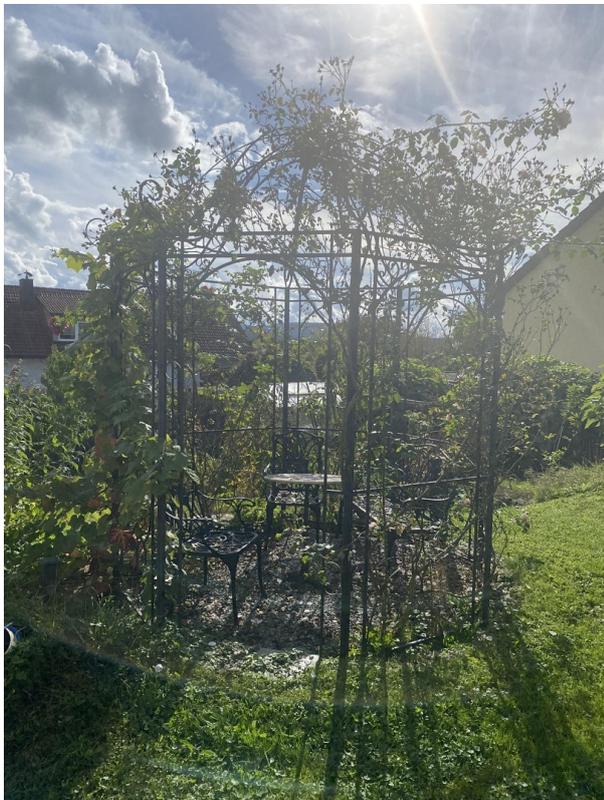


Küche OG

Exposé - Galerie



Terrasse OG



Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer Süd OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG 2

Exposé - Galerie



WC OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Balkon DG



Wohnen DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Süd DG



Küche DG



Schlafzimmer Süd EG

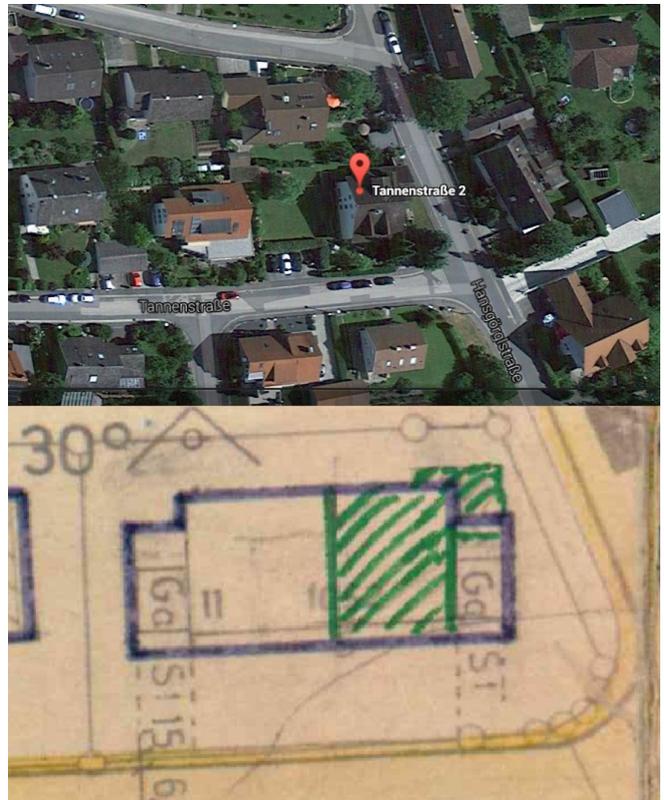
Exposé - Galerie



Wohnraum EG

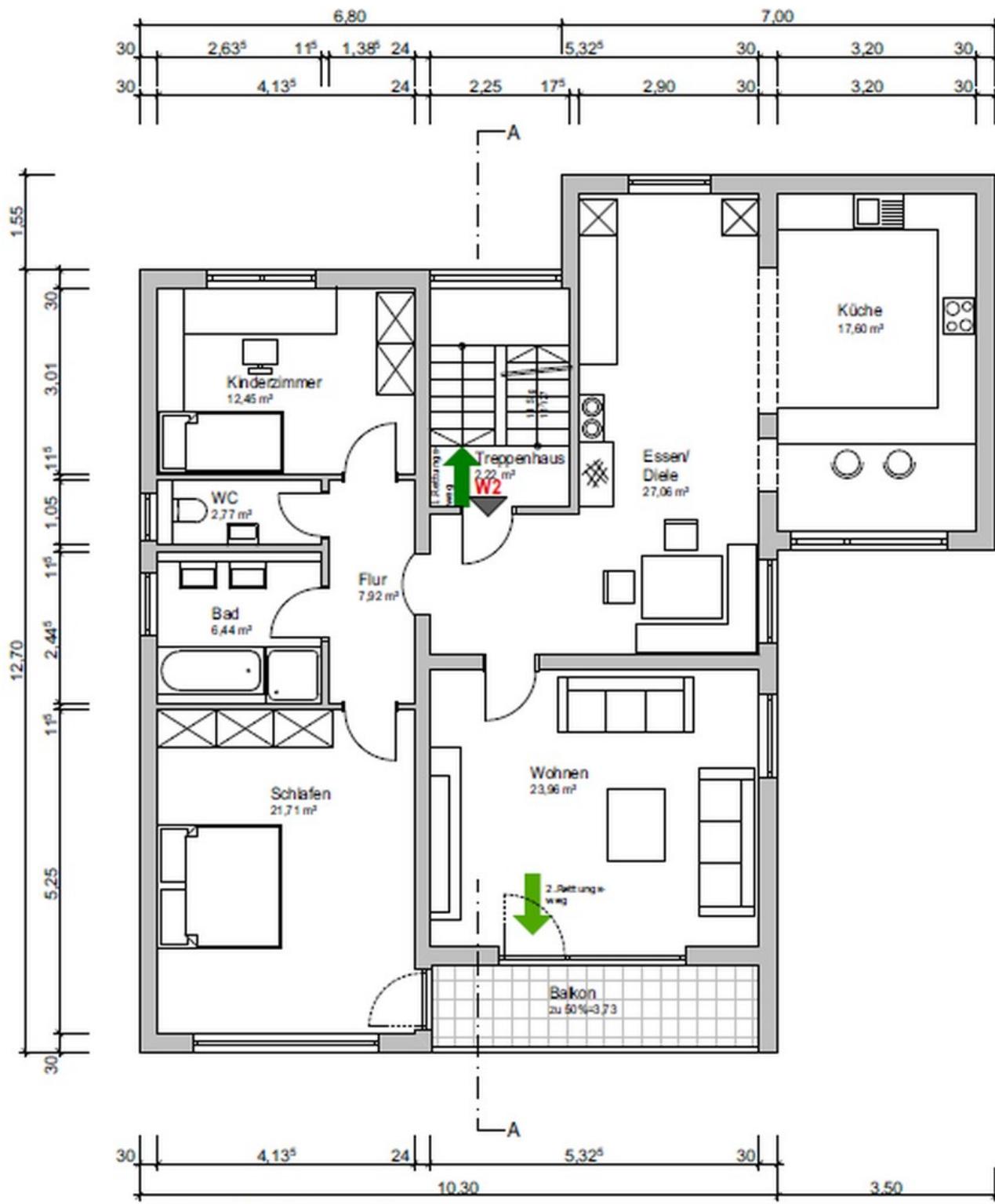


Schlafzimmer Nord EG



Luftbild, Baufläche

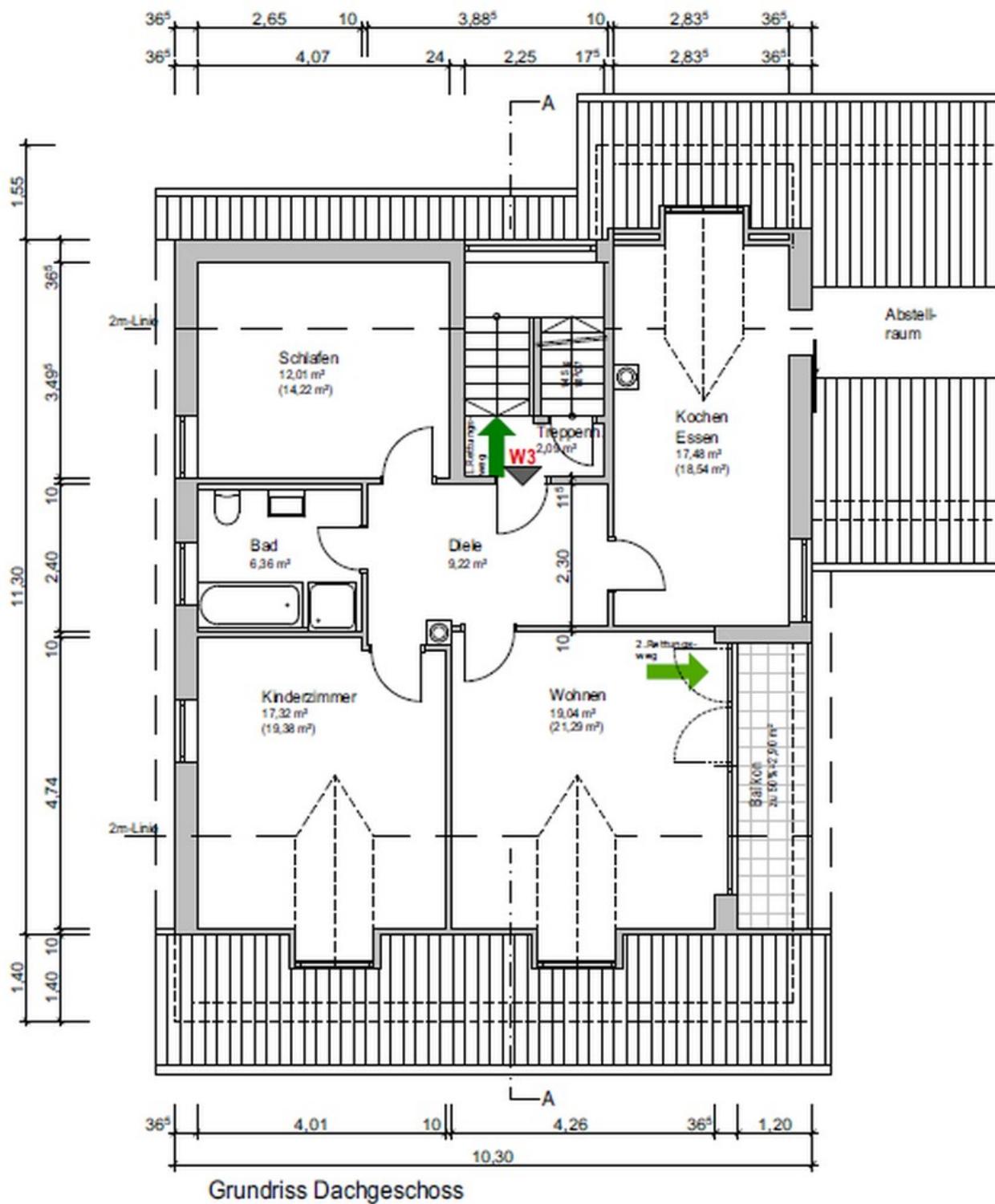
Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG