Exposé

Einfamilienhaus in Hersbruck

599.000,- für 197 qm Großfamilienhaus + herrliche Terrasse zum Spielgarten + voll ausgebautes Dach

Objekt-Nr. 996

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Harandt
Telefon: 09126 2959675
Mobil: 0171 5227725

91217 Hersbruck
Bayern

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	671,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

197 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen mit voll ausgebauten DG + herrliche Sonnen-Terrasse zum Spielgarten + großer Balkon am OG + behaglicher Heizkamin + Einbauküche im Kaufpreis enthalten + Parkett + wohntauglicher Raum im UG + neues Tageslichtbad mit Dusche & Wanne + Gäste WC´s + Fassade mit Dämmung aus 2013 + energiesparende Kunststoff Fenster aus 2019 + fast alle Rohre wurden in 2019 getauscht + energiesparende Gas-Zentralheizung aus 2012 + Garage & 2 KfZ Plätze am Grund = 599.000,- EUR;

Das für Großfamilien mit Platzbedarf ideal geschnittene Haus hat insgesamt 8 Zimmer, die sich auf 197 m² Wohnfläche und 3 Etagen verteilen.

Errichtet wurde das freistehende Wohnhaus im Jahr 1969 auf 671 m² pflegeleicht eingewachsenen Grund, in strukturierter Nachbarschaft und im Jahr 2012 mit einer neuen Gaszentralheizung, 2013 mit Fassadendämmung, 2019 wurden fast im gesamten Objekt die Rohre getauscht und vor kurzem auch noch ein neues Tageslichtbad mit Dusche & Wanne eingebaut.

Highlights sind sicherlich das lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer mit behaglichen Heizkamin und angrenzender Sonnen- Terrasse zum Spielgarten.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage und zwei KfZ Freiplätze.

Die neuwertige und teils offen zum Wohnbereich hin angegliederte Küche ist komplett eingerichtet inklusive aller E-Geräte.

Ein großer und wohntauglicher Raum im UG könnte als Hobbyraum genutzt werden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafräume.

Die üblichen Kellerräume sind bei diesem Objekt natürlich auch vorhanden.

Lassen Sie sich diese GELEGENHEIT nicht entgehen und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin, gerne auch am Wochenende.

Ein schönes Zuhause zum Entspannen und Wohlfühlen.

B E S I C H T I G U N G E N :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS".

Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

Ausstattung

- gesuchte Wohnlage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

- pflegeleicht eingewachsener Garten

- Garage und 2 Kfz Stellplätze am Grund

- familienfreundliche Aufteilung mit voll ausgebauten Dachgeschoss

- wohntauglicher Raum auch im Souterrain

- herrliche Sonnen- Terrasse am Erdgeschoss

- behaglicher Heizkamin

- großzügiger Balkon am Obergeschoss

- 2012 energiesparende Gas-Zentralheizung

- 2013 Fassadensanierung mit Dämmung

- 2019 energiesparende Kunststoff Fenster

- 2019 wurden fast alle Rohre im Objekt getauscht

- neues Tageslichtbad mit Dusche & Wanne

- separate WC´s auf jeder Etage

- Parkett im Wohnbereich

- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

##

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit....

weitere Info unter: http://www.ImmoUnion24.de

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: https://www.ImmoUnion24.de

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den

Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Familienfreundliche Wohnlage in strukturierter Nachbarschaft mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Hersbruck ist eingebunden in eine herrliche Mittelgebirgslandschaft mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Als staatlich anerkannter Erholungsort mit wunderschöner Altstadt bietet Hersbruck eine hervorragende Infrastruktur.

Selbstverständlich sind Ärzte, Fachärzte, ein Krankenhaus, mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie Gymnasium vorhanden.

Hersbruck verfügt über zwei Bahnhöfe, die eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg oder in Richtung Bayreuth/Berlin gewährleisten.

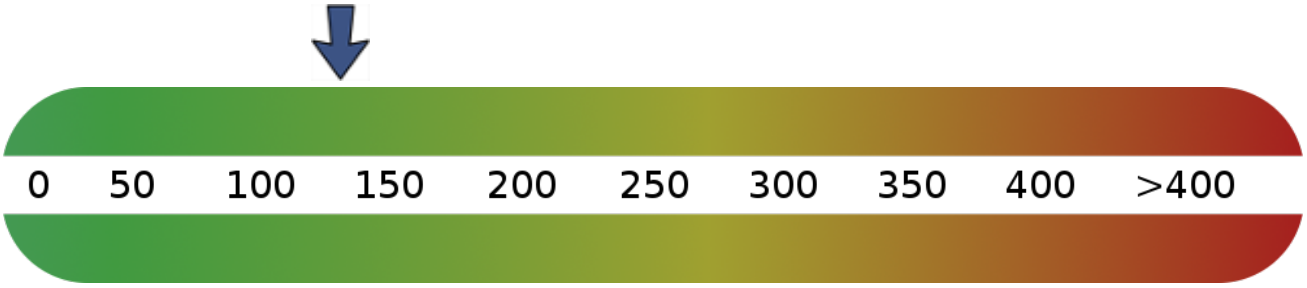
Das Anwesen selbst befindet sich am Rande der Innenstadt in gesuchter Wohnlage, zum Bahnhof und zum Stadtzentrum sind es nur wenige Gehminuten.

Courtage

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

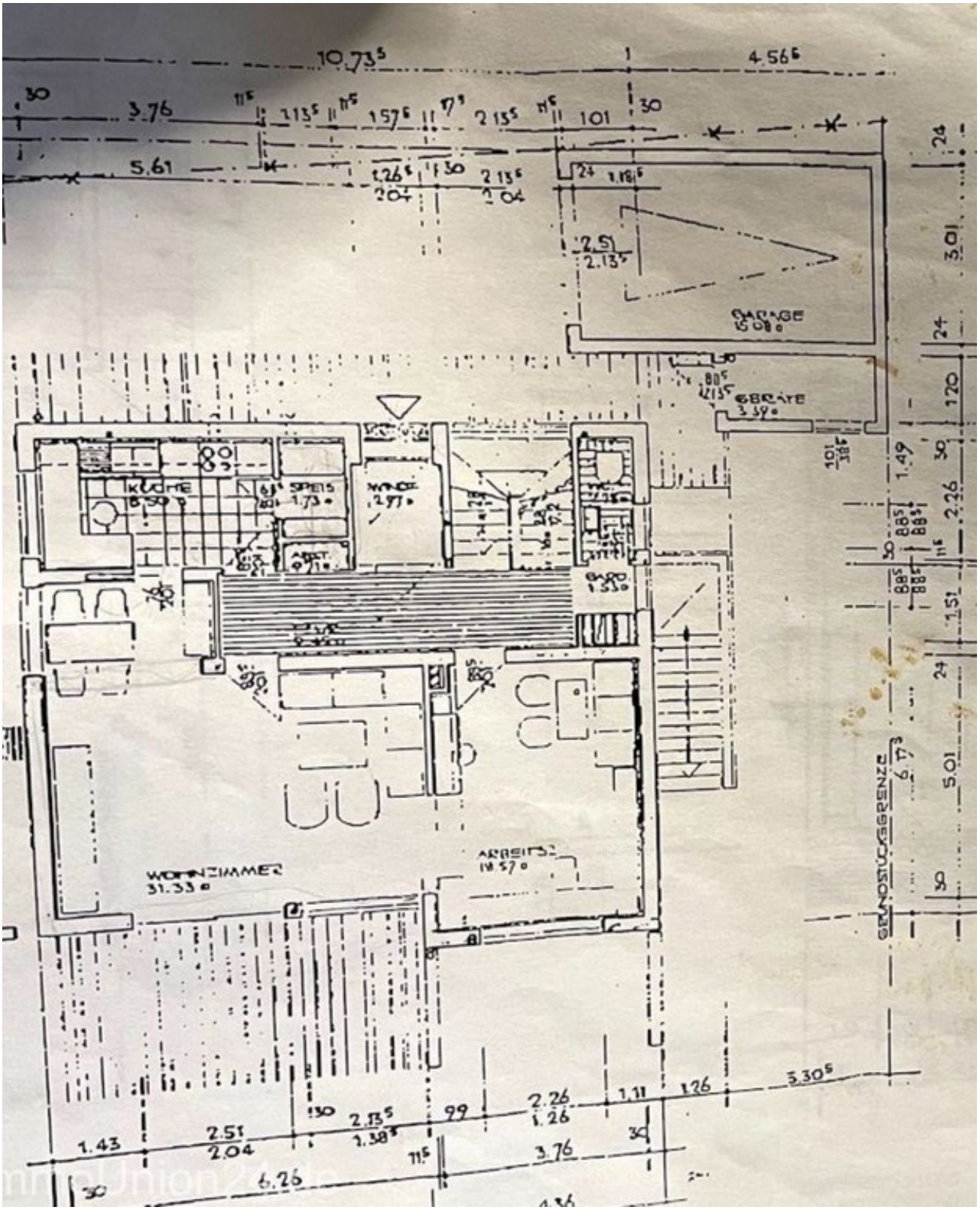
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

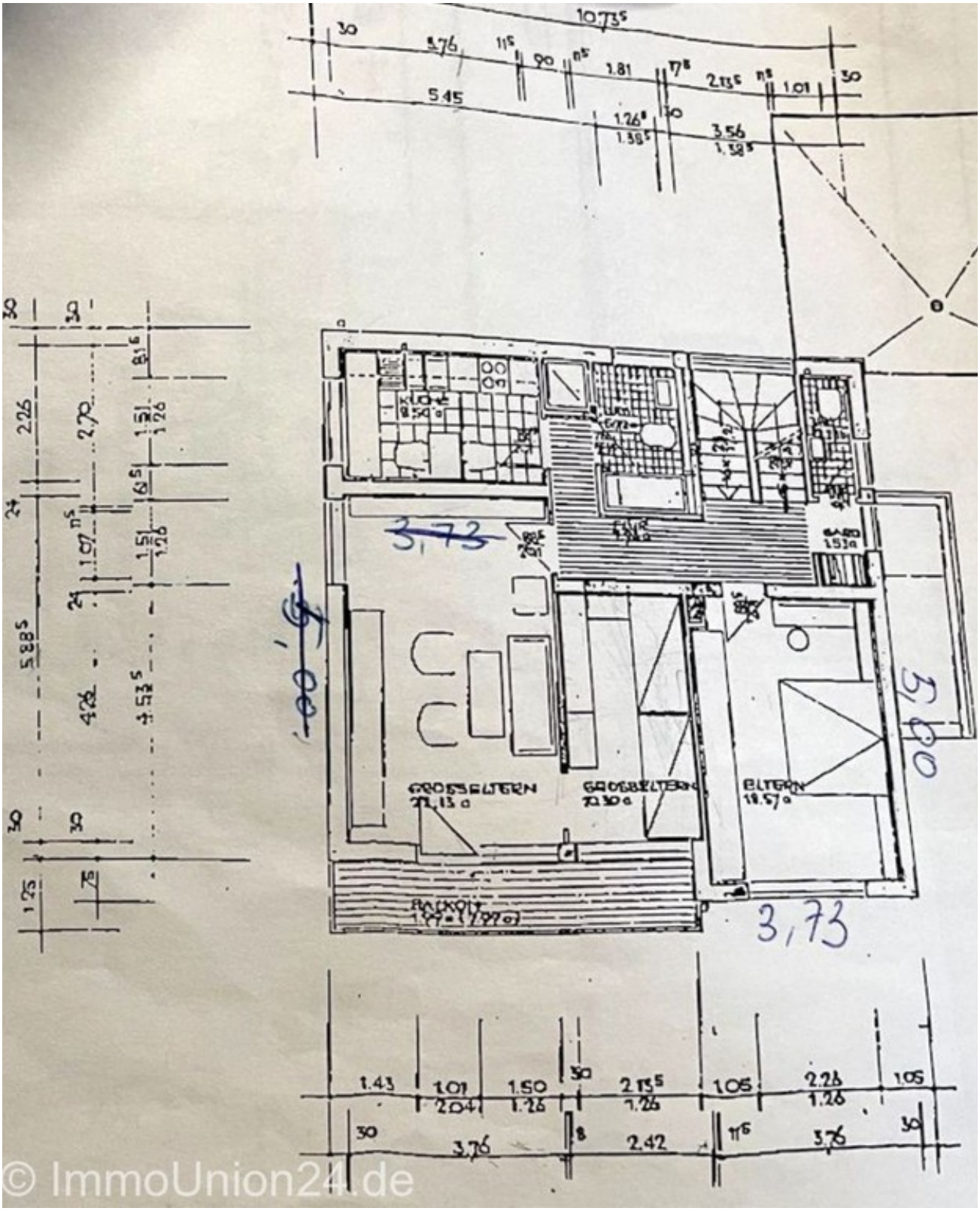
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

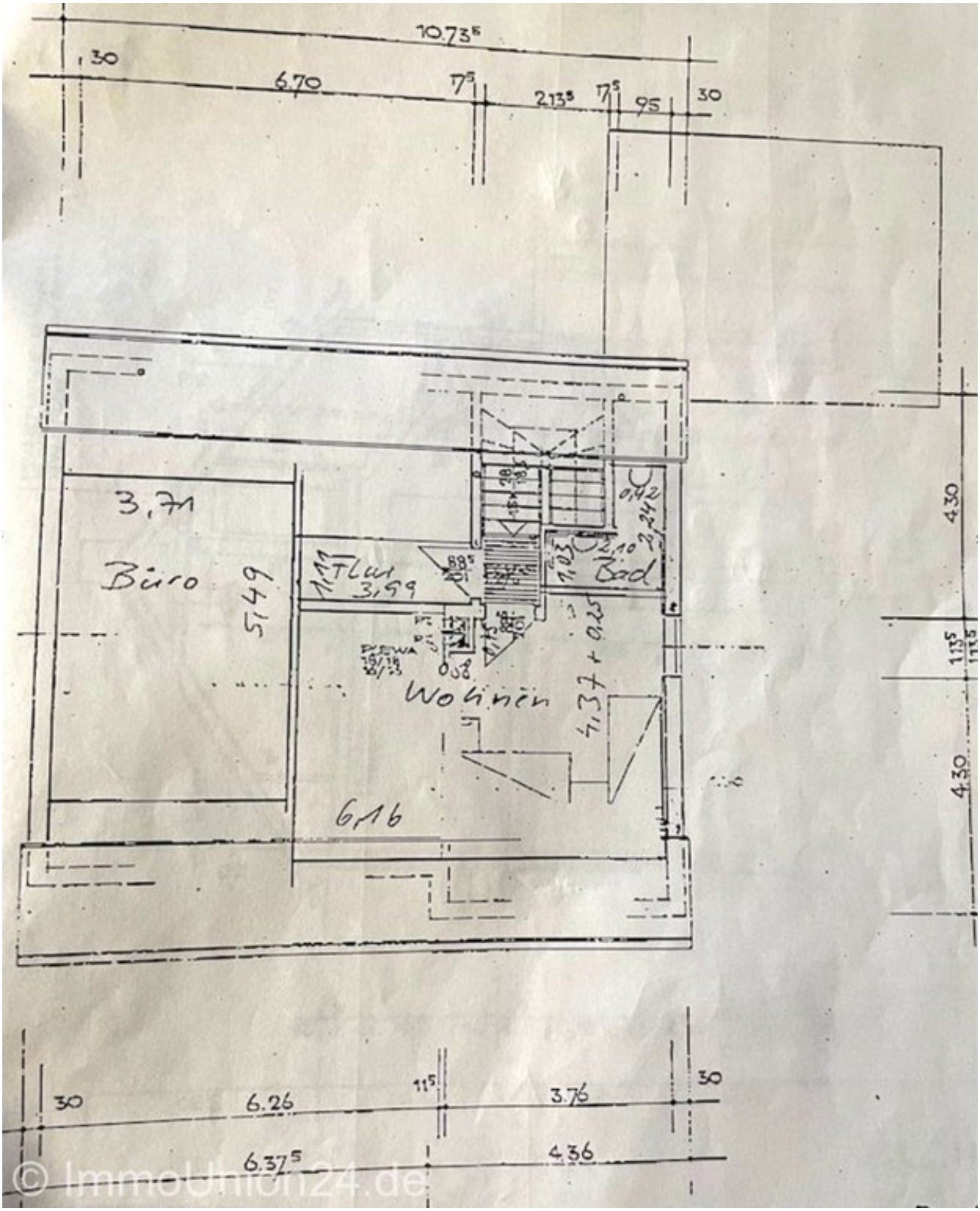
Exposé - Grundrisse

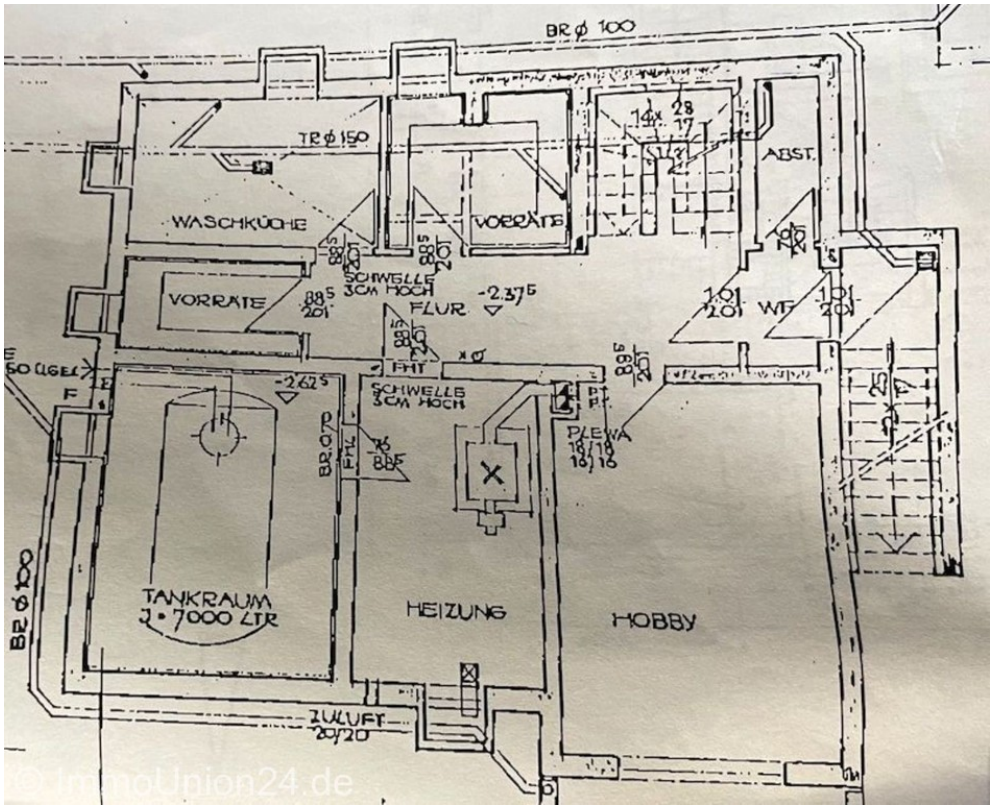


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



© ImmoUnion24.de

Exposé - Grundrisse