



## 91217 Hersbruck

# Vielseitiges Wohn- u. Geschäftshaus in Hersbruck



**439.000 €**

Kaufpreis

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**154 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	218 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	154 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	218

### Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2002
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen
erschliessung.ersch_attr	voll erschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Text	Ein Energiepass

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

EG ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche - Gestaltung und Ausstattung als Gastronomiebetrieb - gefälliger Gastraum - praktische Küche - neuwertige Toilettenanlage - aktuell verpachtet - Mietertrag auf Anfrage - 1. OG + DG schön gestaltete Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Lebensraum, Tageslichtbad, sep. WC - 4 Zi. - kleiner Balkon - Stauraum im Spitzboden - das gefällige Haus steht unter Denkmalschutz und wurde 2002 umfangreich neu gestaltet - sehr gepflegter Gesamtzustand - Gastherme - isolierverglaste Holzfenster - schöne Fassade



## Beschreibung

Das ca. 1900 erbaute Gebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Hersbruck mit kurzen Wegen zum Bahnhof rechts der Pegnitz und bietet mit seiner besonderen Lage sowohl zum Wohnen als auch für Geschäftszwecke einen sehr guten Standort.

Im EG stehen ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche bereit, die aktuell als Gaststätte genutzt werden und dafür vom ansprechenden Gastraum über die praktische Theke, eine gut nutzbare Küche und den modernisierten Toilettenbereich alles bietet, was für den erfolgreichen Betrieb einer Gastronomie erforderlich ist. Die zentrale Lage mit Laufkundschaft und KFZ-Stellplätzen in der unmittelbaren Umgebung wirken sich ebenfalls positiv aus.

Im 1. OG und DG wurde in dem 2002 umfangreich modernisierten, gefälligen Haus eine gemütliche Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und separatem Hauszugang gestaltet. In der ersten Ebene befinden sich der offene Wohn-/Essbereich mit der schön eingefügten Küche, ein kleiner Funktionsraum stellt Platz für die Gastherme bereit. Das Gäste-WC und der nicht einsehbare Balkon runden das 1. OG ab. Über eine gekonnt eingebaute Treppe gelangt man zum DG dieser sehr gepflegten Wohnung. Hier sind das Tageslichtbad und drei weitere Räume untergebracht. Als Abrundung dieser Flächen steht im Spitzboden noch nützlicher Stauraum zur Verfügung. Die Wohnung wird durch die Eigentümer selbst genutzt und steht nach Absprache frei zum Bezug.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 154 m<sup>2</sup> Grund die fast komplett überbaut sind.

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

Hersbruck - zentrale Innenstadtlage mit kurzen Wegen zum Bahnhof rechts der Pegnitz - alle Dinge des täglichen Lebens gut erreichbar - sehr gute Infrastruktur - zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote





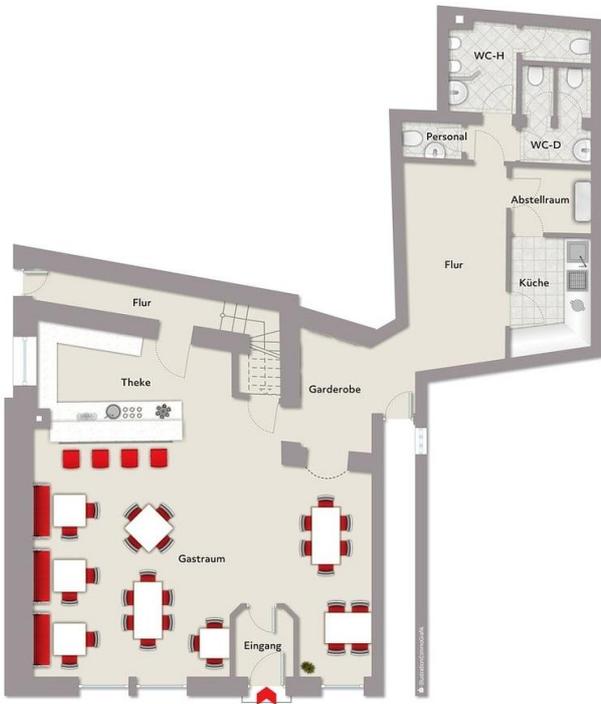
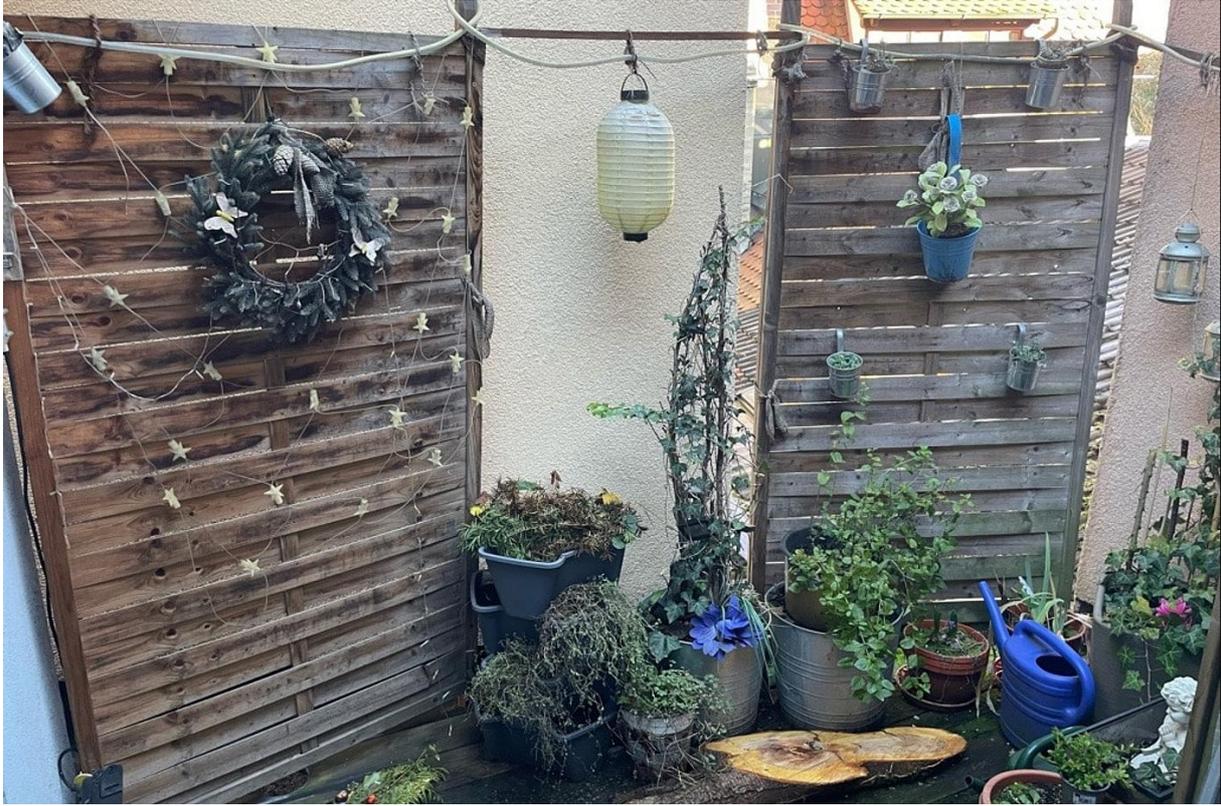












Exemplarplan, nicht maßstäblich



Exemplarplan, nicht maßstäblich



# 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



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

