

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hersbruck

### Traumhafte Stadtvilla mit Garten & nachhaltiger Energie in zweiter Reihe



Objekt-Nr. OM-429488

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Lemke

91217 Hersbruck  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Energieträger	Erdwärme
Grundstücksfläche	445,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	140,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Stadtvilla, erbaut in zwei Vollgeschossen, besticht durch ihre ansprechende Architektur und eine Ausstattung, die höchsten Ansprüchen genügt. Betreten Sie lichtdurchflutete Räume, die durch eine Fußbodenheizung behagliche Wärme versprühen. Der zentrale Wohnbereich wird durch einen zusätzlichen Ofen im Kamin zu einem Ort der Gemütlichkeit. Die moderne Küche mit Induktionskochfeld und Dampfgarer lässt kulinarische Herzen höherschlagen und findet ihren praktischen Abschluss in einer geräumigen Speisekammer. Bodentiefe Fenster gewähren Zugang zur sonnigen Terrasse und dem großen Gartenbereich, der die Kinder zum Spielen einlädt. Besonderen Wert wurde auf Nachhaltigkeit und Effizienz gelegt: Eine PV-Anlage und eine Erdwärmepumpe sorgen für niedrige Betriebskosten und ein gutes Gewissen. Die Privatsphäre wird durch die Lage an einem Privatweg zusätzlich unterstrichen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Amberger Straße in Hersbruck präsentiert sich als lebendiges Umfeld, das Wohnen und Bildung harmonisch vereint. In unmittelbarer Nähe befinden sich namhafte Bildungseinrichtungen wie das Paul-Pfinzing-Gymnasium und der Katholische Kindergarten, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Kernstadt Hersbruck und der vorgelagerte City-Park bieten zudem eine exzellente Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien und Ärzten, die bequem erreichbar sind. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den nahegelegenen Bahnhof Hersbruck (re. Pegn.) und die Buslinie 364 hervorragend gewährleistet, während die gute Straßenanbindung an regionale Zentren und Autobahnen schnelle Wege ermöglicht. Zu erwähnen ist auch überregionale bekannte Fackelmann-Therme mit dem dazugehörigen Freibad. Daneben bietet der Rosengarten entspannte Spaziergänge für die Erwachsenen und einen großen Spielplatz für die Kinder. Zahlreiche Gastronomien runden das attraktive Lebensumfeld ab. Hier wohnen Sie in einer Lage, die sowohl Ruhe als auch Anbindung bietet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Ess- und Wohnbereich EG



# Exposé - Galerie



Essbereich und Küche EG



Büro EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Dusche Gäste-WC EG



Treppe



# Exposé - Galerie



Flur OG



Kinderzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Kinderzimmer 2 OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



begehbarer Kleiderschrank OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



