

Exposé

Einfamilienhaus in Hersbruck

Modernes Einfamilienhaus mit PV-Anlage und sonnigem Garten in ruhiger zweiter Reihe



Objekt-Nr. OM-429488

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Lemke

91217 Hersbruck
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Haus überzeugt mit seiner zeitlosen Architektur, zwei Vollgeschossen und einer durchdachten Ausstattung, die modernes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen eine einladende Wohnatmosphäre, während die Fußbodenheizung im gesamten Haus für angenehmen Komfort sorgt. Ein Kaminofen im großzügigen Wohnbereich lädt besonders an kühleren Tagen zu gemütlichen Stunden ein.

Die moderne Küche ist mit einem Induktionskochfeld und einem Dampfgarer ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für anspruchsvolle Hobbyköche. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Großzügige, bodentiefe Fenster verbinden den Wohnbereich harmonisch mit der sonnigen Terrasse und dem weitläufigen Garten. Hier genießen Sie viel Platz zum Entspannen, Spielen und Verweilen – ideal für Familien und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Auch in puncto Energieeffizienz setzt die Immobilie Maßstäbe: Eine Photovoltaikanlage in Kombination mit einer Erdwärmepumpe sorgt für nachhaltiges Heizen, niedrige Energiekosten und eine zukunftsorientierte Versorgung. Die ruhige Lage in zweiter Reihe an einem Privatweg bietet zudem ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Zuhauses.

Ausstattung

Auch dieses Haus bleibt von den Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen auf den Energiemärkten nicht unberührt. Trotz gestiegener Energiepreise lagen die jährlichen Kosten für Heizung und Warmwasser bei einem Fünf-Personen-Haushalt bei lediglich rund 500 €. Zusätzlich wurden durch die Photovoltaikanlage Einspeisevergütungen in Höhe von etwa 250 € pro Jahr erzielt.

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+



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



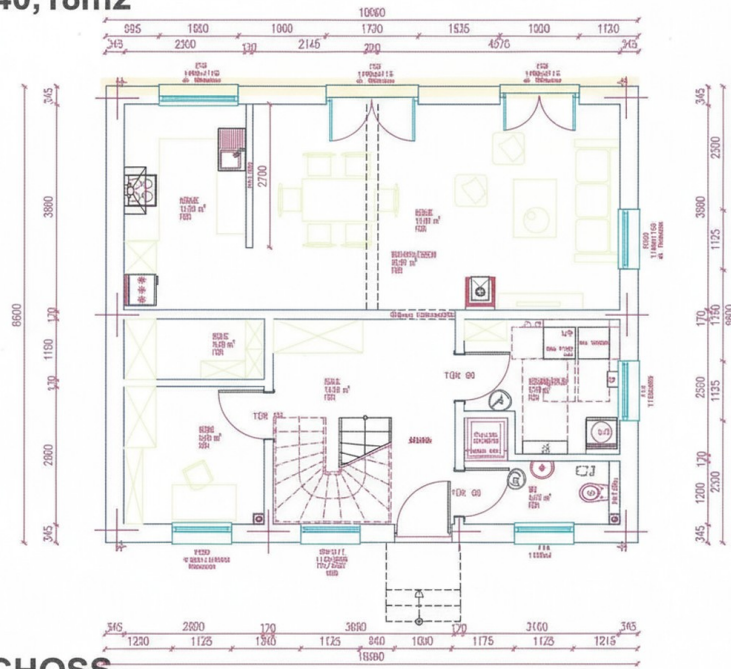
Bad OG



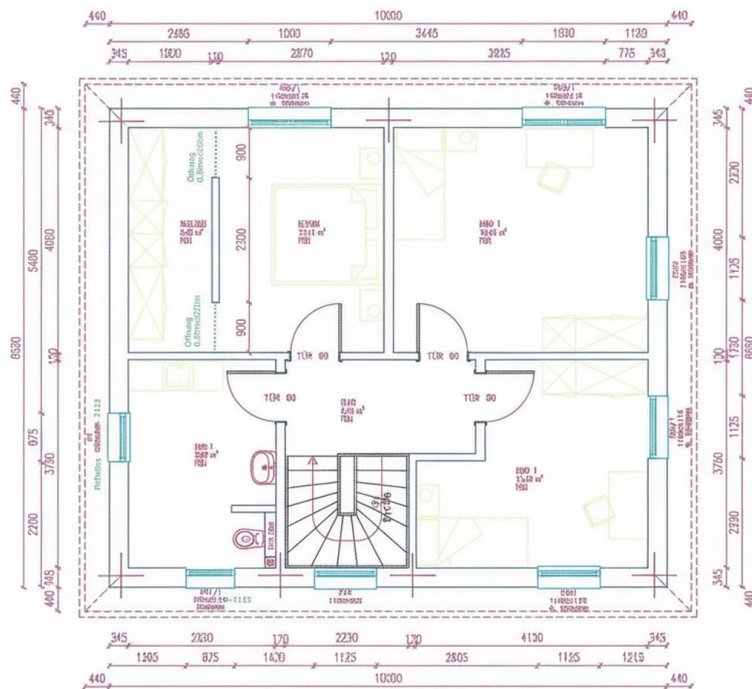
Bad OG

Exposé - Grundrisse

PARK 140W
DIN 277 140,18m²



EG



OG