

Exposé

Einfamilienhaus in Hersbruck

Traumhafte Stadtvilla mit Garten & nachhaltiger Energie in zweiter Reihe



Objekt-Nr. OM-429488

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

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

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

Auch bei uns wirkt sich der Krieg negativ aus. So sind die Energiekosten weiter gestiegen. Dieses Haus hatte bei fünf Personen jährliche Energiekosten von ca. 500€ für die Heizung und Warmwasser. Daneben wurden ca. 250€ Einspeisevergütung erwirtschaftet.

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-Pfizing-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



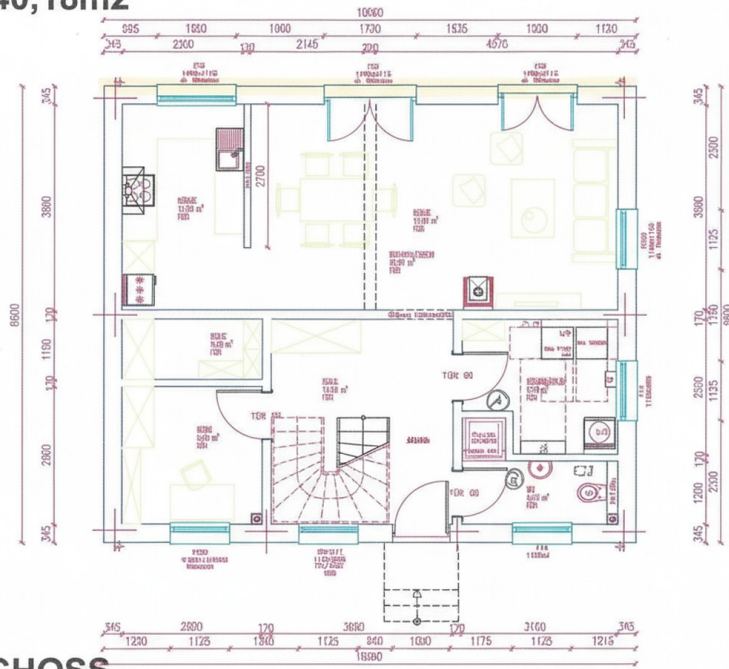
Bad OG



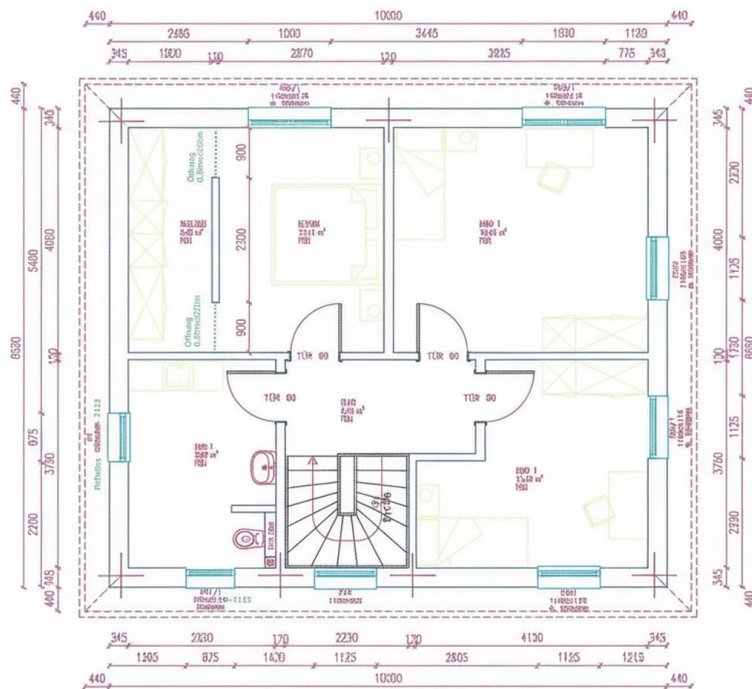
Bad OG

Exposé - Grundrisse

PARK 140W
DIN 277 140,18m²



EG



OG