

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hersbruck

Ruhige Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garage - zentrumsnah



Objekt-Nr. OM-470259

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

91217 Hersbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,86 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses überzeugt durch viel Potenzial und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das helle und großzügige Wohnzimmer, das dank großer Fensterflächen eine besonders freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre bietet. Ein echtes Highlight ist die Terrasse mit Südausrichtung, die sonnige Stunden im Freien ermöglicht mit unverbaubarem Blick in die Natur.

Ausstattung

Die Wohnung ist in einem einfachen, gepflegten Standard ausgestattet. Sie bietet eine gute Grundlage, die bei Bedarf individuell angepasst und aufgewertet werden kann.

Weitere Merkmale:

- Praktischer Flur mit Garderobebereich
- Abstellraum
- Kellerabteil mit Wäschetrockenraum (im EG)
- Fahrradabstellraum
- frisch gestrichen und professionell aufbereitet

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

Ausstattung:

- 3 Zimmer + Küche + Bad + WC im separaten Raum
- Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Gute Anschlüsse (keine Einbauküche – individuell gestaltbar)
- Kellerabteil
- Garage verfügbar

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus in einer der beliebten Lagen von Hersbruck – gute Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholung in der Nähe.

Kaufpreis: 295.000 € (VB)

Garage: zusätzlich 18.000 €

Besichtigungen nur nach Terminvereinbarung. Ernsthaft interessierte Käufer melden sich bitte mit kurzer Selbstauskunft.

Bei Kauf fallen 2% Vermittlungs-Provision an.

Lage

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86,6 m² Wohnfläche in ruhiger, aber sehr guter Wohnlage in Hersbruck.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage.

Die Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und einem ruhigen Wohnumfeld macht die Lage besonders attraktiv für Berufstätige, Pendler und Stadtliebhaber. Zum Bahnhof rechts d. Peg. sind es keine 10 Minuten zu Fuß.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer/Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Grundrisse

GESAMTFLÄCHE	81,01 m ²
ABZÜGL. 3% PUTZ	2,43 m ²
<hr/>	
	78,58 m ²
TERRASSÉ 1/2	8,28 m ²
<hr/>	
WOHNFLÄCHE	86,86 m ²

