



## 91217 Hersbruck

# Elegante, lichtdurchflutete 2 Zimmer Wohnung am Stadtrand



**920 €**

Warmmiete

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	720 €
Warmmiete	920 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kaution	2.160 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.10.2022
gültig bis	11.10.2032
Baujahr (Haus)	2005
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78,60
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2024
Ab-Datum	01.04.2024

## Zustand

Baujahr	2005
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### möbliert

moebliert.moeb zum Teil

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- 2 Zimmer 1. OG - ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ruhige, naturnahe Lage
- Bushaltestelle, S-Bahn, Bahnhof fussläufig erreichbar
- eleganter Fliesenboden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- offener, geräumiger Koch/Wohn/Essbereich
- großzügiger Westbalkon mit Markise
- Markeneinbauküche, Einbauschränk im Schlafzimmer, Bademöbel sowie Waschtrockner gegen Ablöse
- eigener abschließbarer Kellerraum
- Fahrradkeller



- Wäschetrockenraum im Keller
- Garage

Zusammensetzung monatliche Gesamtmiete 990 €: Kaltmiete 720 € + Garage 70 € +  
Betriebskosten 200€



## Beschreibung

Willkommen in Ihrer zukünftigen eleganten 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage von Hersbruck. Diese stilvolle Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2005 und bietet mit einer Gesamtfläche von 64 Quadratmetern eine komfortable und moderne Wohnatmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein hochwertiger einheitlicher Fliesenboden, der sich durch Flur, Küche und das großzügige Wohn-/Esszimmer erstreckt. Die offene Küche zum Wohn- und Essbereich schafft eine kommunikative und einladende Atmosphäre, während Sie von hier aus einen herrlichen Blick in die malerische Landschaft der Hersbrucker Schweiz genießen können.

Der geräumige Wohn-/Essbereich öffnet sich zu einem großzügigen Westbalkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Hier können Sie Ihren Feierabend entspannt in der Abendsonne genießen und die Seele baumeln lassen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zusätzlich befindet sich hier praktischerweise auch der Waschmaschinenanschluss.

Im Schlafzimmer wird ein neuer, moderner Vinylboden verlegt, der den Raum stilvoll abrundet. Ein großer passender Einbauschränk bietet ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe.

Die gut erhaltene Markeneinbauküche aus dem Jahr 2005 sowie die Badmöbel, der Wäschetrockner und der Einbauschränk im Schlafzimmer können gegen eine Ablöse übernommen werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Mehrfamilienhaus verfügt außerdem über einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen kleinen Gemeinschaftsgarten, der zum Verweilen im Freien einlädt. Optional kann eine Garage angemietet werden, um Ihren Komfort zu vervollständigen.

Diese elegante Wohnung bietet eine erstklassige Kombination aus Stil, Komfort und Funktionalität und eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die das Stadtleben aber auch die Natur genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Hersbruck im Stadtteil Haid. Hersbruck verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und die gute Bahnanbindung, sowie die Anbindung an die A 9 sind nur einige Beispiele dafür. Die historische Altstadt lädt mit ihren gemütlichen Cafés, Restaurants und Boutiquen zum Verweilen ein.

Die reizvolle Landschaft mit vielseitigem Freizeitangebot - Naherholungsgebiet Happurger Stau- und Baggersee, Fahrrad- und Wanderwege in der Hersbrucker Schweiz, die Frankenthaltherme und vieles mehr- garantieren eine hohe Lebensqualität.

Hier sind Sie schnell im Grünen und doch nah zur Stadt. Die Lage ist perfekt!

## Sonstige Angaben

Kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich über die Internetseite, auf welcher die Anzeige inseriert ist. Telefonische Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bitten wir Sie um Verständnis, wenn wir leider nicht alle beantworten können.























