



## 91217 Hersbruck

# Interessante Kapitalanlage im Herzen von Hersbruck



**1.100.000 €**

Kaufpreis

**809 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**809 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	809 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	809 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	204 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	605 m <sup>2</sup>
Stellplätze	14

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
Hausgeld	3.175 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Käuferprovision



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.01.2022
gültig bis	30.01.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136,93
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort frei

## Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Teeküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

\* gut geplante Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage in guter Auflage

\* ca. 605 m<sup>2</sup> EG Verkaufsflächen und 204 m<sup>2</sup> Nutzflächen 1. OG mit Lastenaufzug - hier sind Lager-, Kühl-, und Nebenräumen untergebracht

\* 14 TG-Stellplätze in der Tiefgarage - Zufahrt Lohweg

\* Bj. 1991- guter Gesamtzustand



## Beschreibung

---

Die vielseitige Gewerbeeinheit wurde 1991 erbaut und befindet sich in einer sehr schön gestalteten Wohn- und Geschäftspassage im Herzen der Innenstadt von Hersbruck nur ca. 200 m vom Marktplatz entfernt.

Sie verfügt über ca. 810 m<sup>2</sup> Nutzfläche - davon sind ca. 605 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG in guter Auflage - die restlichen ca. 200 m<sup>2</sup> sind Lagerflächen im 1. OG mit Zufahrt über den rückwärtigen Bereich und Lastenaufzug.

Die Immobilie steht zum Bezug frei.

Im UG des Gebäudes befindet sich eine öffentliche und eine durch die Sparkasse betriebene Tiefgarage. Somit sind gute Voraussetzung für eine positive Nutzung der Einheit gegeben.

Zur Verkaufsimmobilie gehören 14 TG-Stellplätze in der Tiefgarage - Zufahrt Lohweg.

## Lage

---

Hersbruck - interessante Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe verschiedener Wohnanlagen - sehr gute Infrastruktur - über Schnellzuganbindung nur ca. 15 Min. zum Hauptbahnhof Nürnberg - kurze Wege zum Autobahnanschluss A 9 - liebenswerte Innenstadt

























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.