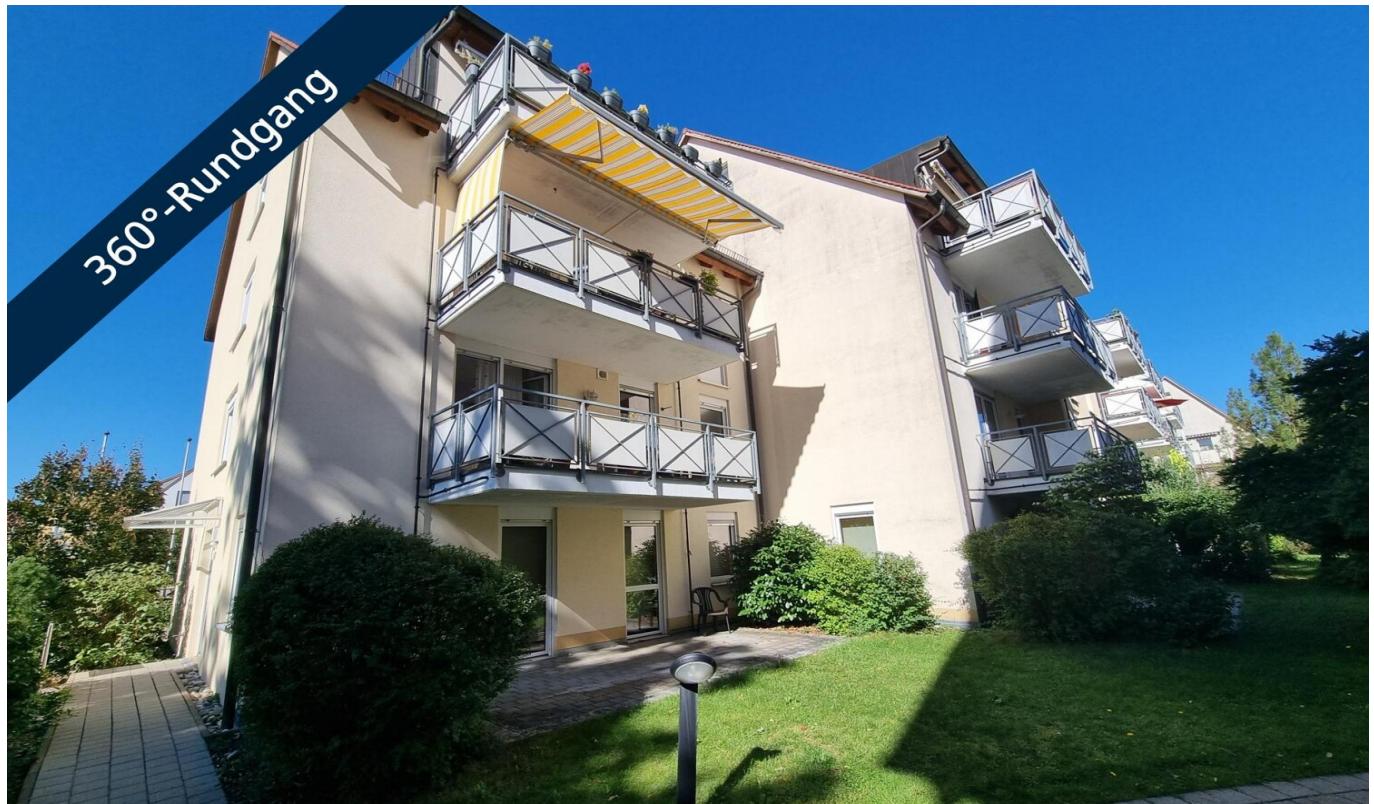


Hersbruck

# Office/law firm/practice/apartment on the ground floor in a central and quiet location in Hersbruck with private entrance

*Property ID: 25269018*



**PURCHASE PRICE: 500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7**

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## At a glance

Property ID	<b>25269018</b>
Living Space	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
Available from	<b>01.01.2026</b>
Rooms	<b>7</b>
Year of construction	<b>1999</b>
Type of parking	<b>4 x Outdoor parking space</b>

Purchase Price	<b>500.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Total Space	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Terrace, Garden / shared use</b>

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	95.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



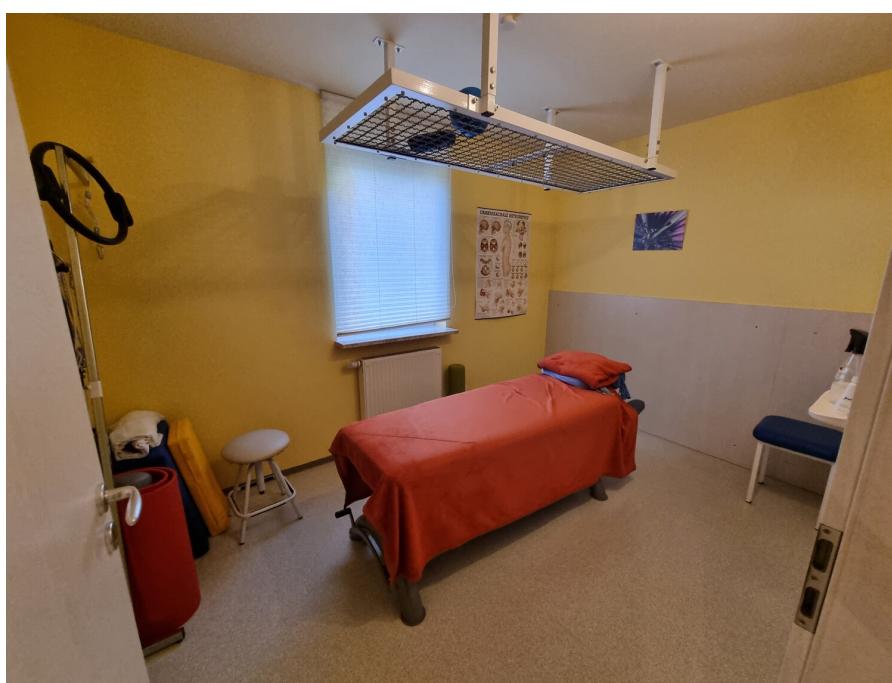
Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



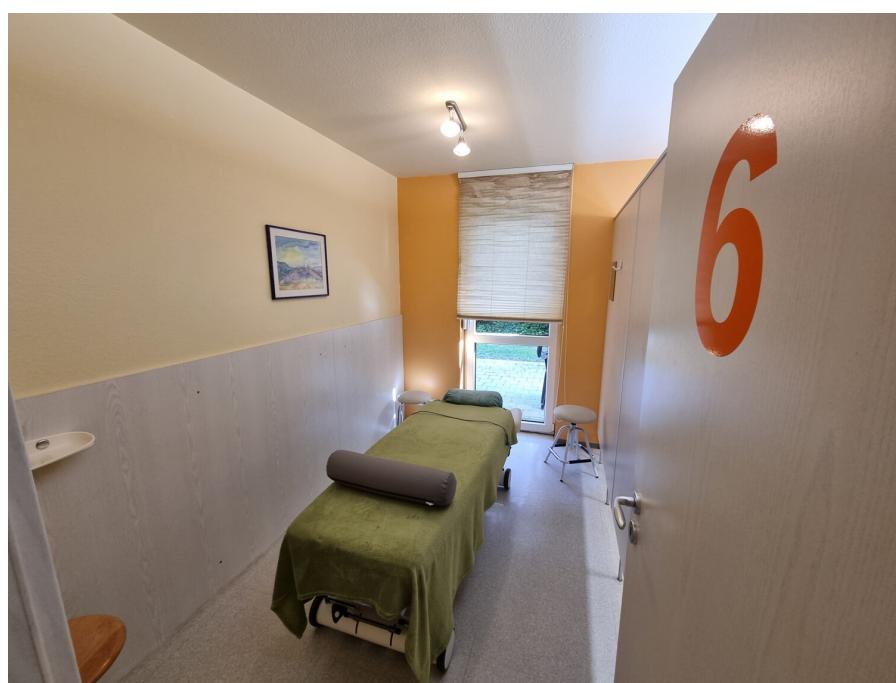
Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



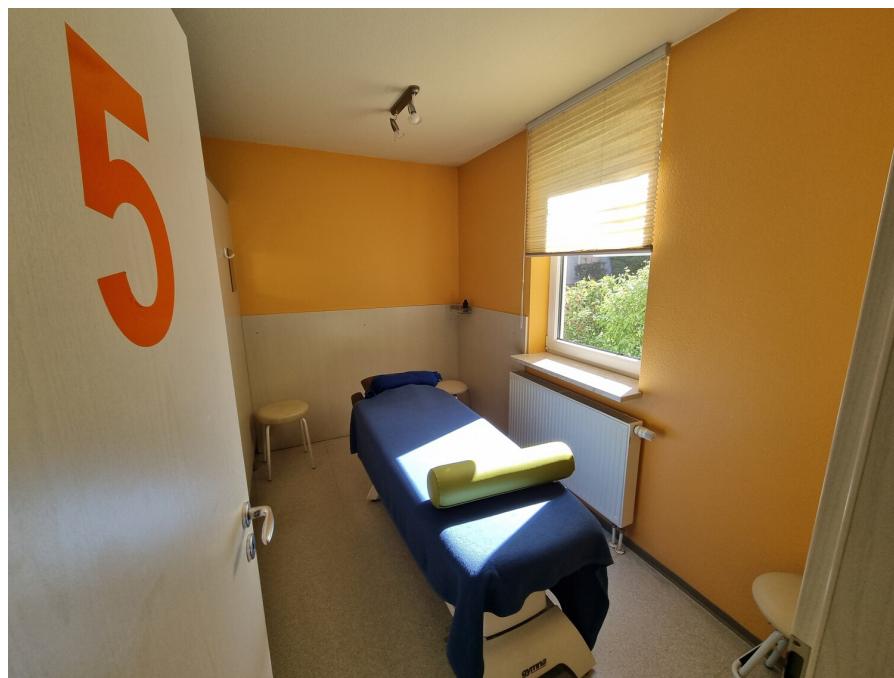
Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



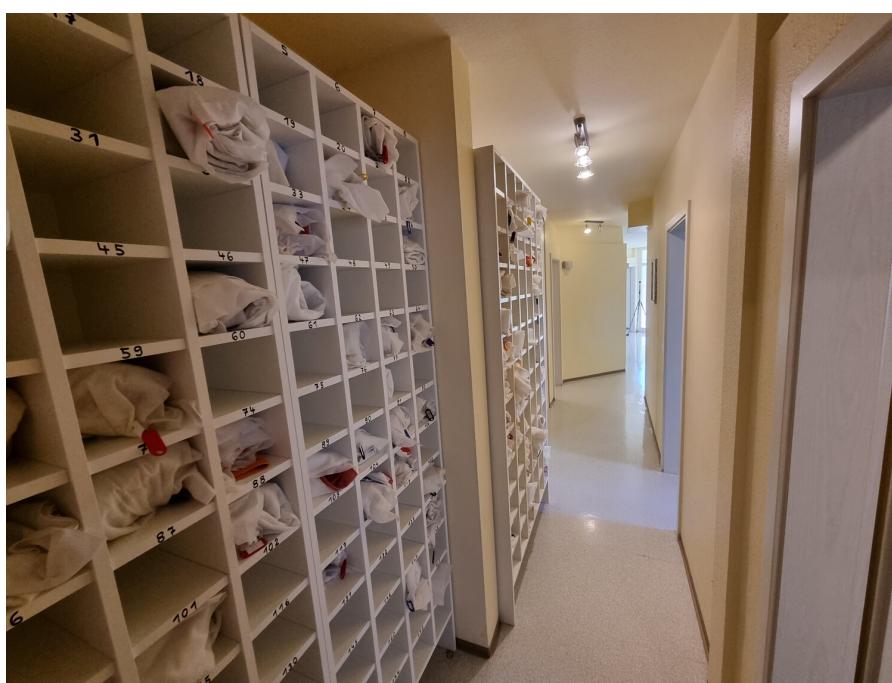
Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

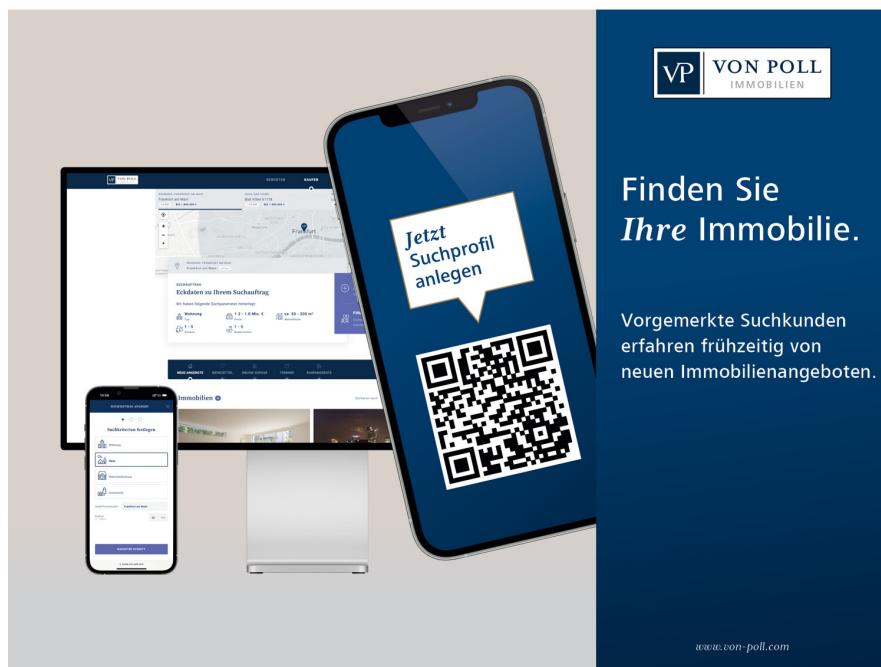
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
nuernberger-land@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## A first impression

Click here for the 360-degree tour: <https://tour.ogulo.com/z95r> Welcome to an attractive opportunity for practice owners and service providers in the healthcare sector, as well as tax advisors, lawyers, and notaries: We are offering versatile office/practice space with a total area ideally suited to a wide variety of concepts in the medical, therapeutic, or consulting fields. Built in 1999, the building has been owned by the same owners since its initial occupancy and boasts a consistently well-maintained structure and a well-designed layout comprising seven rooms. The office/practice space is located within a solidly constructed building characterized by its functionality and timeless architecture. The unit is accessed at ground level via a private entrance, and a new, modern passenger elevator has been available in the stairwell since 2024. Of particular note are the two spacious, secluded terraces, which, screened by shrubs and featuring a fountain, offer a relaxing retreat during breaks and contribute to the overall high-quality impression of the outdoor area. The building's grounds are very well-maintained and offer ample space for clients and staff. Four parking spaces directly in front of the building ensure convenient access and short distances. The premises comprise seven flexibly usable rooms, including spacious treatment rooms, separate ancillary rooms, and a well-sized reception and waiting area. The furnishings and equipment meet all the requirements of a modern practice, particularly in the field of physiotherapy. Bright, naturally lit rooms with double-glazed, partially floor-to-ceiling windows create a pleasant working environment. The windows are equipped with roller blinds for added comfort. The predominantly installed, durable vinyl flooring is ideally suited for commercial use and is in excellent condition. The restrooms are brightly tiled and meet the requirements of a contemporary practice. Heating is currently provided by a conventional gas central heating system. A future-oriented conversion to district heating by the owners' association has already been approved, thus ensuring continued sustainability and security of supply. This also prepares the property for future energy-related changes, providing additional planning security. The entire property impresses with its pleasant atmosphere, excellent maintenance, and practical design. Its location offers high visibility and convenient access for your patients and clients. The surrounding area is characterized by established character, providing excellent connections to public transportation and the necessary infrastructure. We would be happy to provide you with further details about the property upon request or invite you to a virtual tour. Take advantage of this opportunity to experience this well-maintained and versatile practice space in a convenient location – we look forward to hearing from you to arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Details of amenities

- Massivbau
- 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster teilweise bodentief mit Rollos
- derzeit noch Gaszentralheizung, Anschluss an die Fernwärme HEWA in Hersbruck bereits beschlossen
- überwiegend pflegeleichter für gewerbliche Flächen gut belastbarer Kunststoff-Fußboden in einwandfreiem Zustand, Bäder gefliest
- 4 KFZ-Stellplätze direkt vor dem Haus
- neuer Personenaufzug aus 2024
- sehr gepflegte und sonnige Außenanlage mit 2 Terrassen und Brunnenanlage im Gemeinschaftseigentum
- uvm.

**Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## All about the location

Die barrierefreie Erdgeschoss-Lage besticht durch die direkte Nähe zu umliegenden Arztpraxen und dem Betreuten Wohnen im gleichen Gebäudekomplex für gleichgerichtete künftige Nutzungen (derzeit Physiotherapie)

**Mikrolage:** Die Dr.-Gustav-Schickedanz-Straße befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Hersbruck, in direkter Nähe zur Innenstadt. Es lassen sich vielfältige Einrichtungen direkt am oder nahe dieser Straße finden – darunter Parkplätze sowie Arztpraxen, Apotheken, Betreutes Wohnen und Restaurants im Umkreis

**Parkmöglichkeiten:** Die nahegelegenen Bahn-Parkplätze (P1–P3) deuten auf eine hervorragende Erreichbarkeit mit dem Auto und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel hin

**Fazit zur Mikrolage:**

Die Straße liegt zentral, gut erschlossen und bietet sowohl Wohnqualität als auch Zweckdienliches für das tägliche Leben: kurze Wege zur Innenstadt, fußläufiger Zugang zu Gastronomie, Geschäften und öffentlichem Verkehr sowie verkehrsgünstige Lage durch Anbindung mit Parkmöglichkeiten nahe Bahnhof.

**Makrolage: Stadt Hersbruck – Überblick:**

Hersbruck ist eine Kleinstadt in Mittelfranken (Bayern), im Landkreis Nürnberger Land, und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Stadt liegt auf einer Höhe von ca. 336?m und gliedert sich in acht Gemeindeteile, darunter Altensittenbach, Ellenbach und Großviehberg

**Verkehr und Anbindung:**

**Straßenverkehr:** Direkt über die B?14 erreichbar; zur A9 (Lauf/Hersbruck) sind es etwa 10?km, zur A6 ca. 18?km

**Schienenverkehr:** Zwei Bahnhöfe („links Pegnitz“ und „rechts Pegnitz“) mit S-Bahn-Anbindung (S2 seit 2010) sowie Regionalexpress-Zügen ermöglichen direkten Anschluss an Nürnberg, Bayreuth und weitere Regionen. Zudem verfügen beide Bahnhöfe über P+R?Parkplätze

**ÖPNV:** Vier Stadtbuslinien verbinden die Bahnhöfe mit der Innenstadt und den Gemeindeteilen; zusätzlich gibt es regionale Buslinien.

**Soziales, Bildung & Gesundheit:**

Es gibt ein Gymnasium, Realschule, Mittelschule, Grundschule (teilweise nach Grete Schickedanz benannt), eine Förderschule sowie ein AOK?Bildungszentrum, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken, sowie die Psorisol-Hautklinik, welche europaweiten Bekanntheitsgrad genießt.

Attraktionen: Historische Altstadt mit Stadttoren, Schloss, Kirchen, Rathaus, Wasserturm, Arzbergturm. Der Arzbergturm bietet beeindruckende Fernblicke über die Region

Wirtschaft & Infrastruktur:

Lokale Großunternehmen: Fackelmann (Haushalts- und Badezimmermöbel), Carl Gross (Textil), Bürgerbräu Hersbruck (Brautradition)

**Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 95.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)