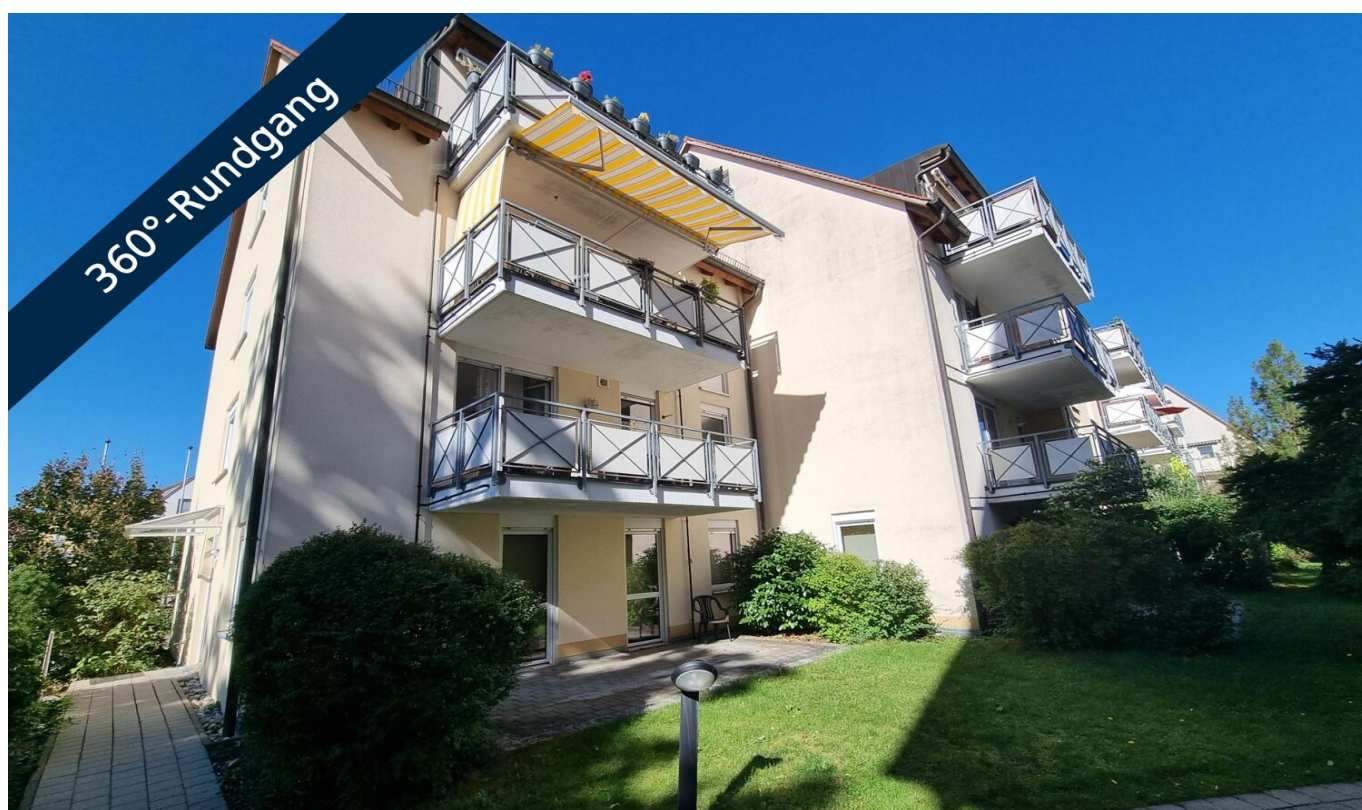


Hersbruck

Oficina/bufete de abogados/consultorio/apartamento en planta baja en una ubicación céntrica y tranquila en Hersbruck con entrada privada.

Número de propiedad: 25269018



PRECIO DE COMPRA: 500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m² • HABITACIONES: 7

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

De un vistazo

Número de propiedad	25269018
Superficie habitable	ca. 170 m²
Ocupación a partir de	01.01.2026
Habitaciones	7
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	500.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 170 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	01.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	95.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



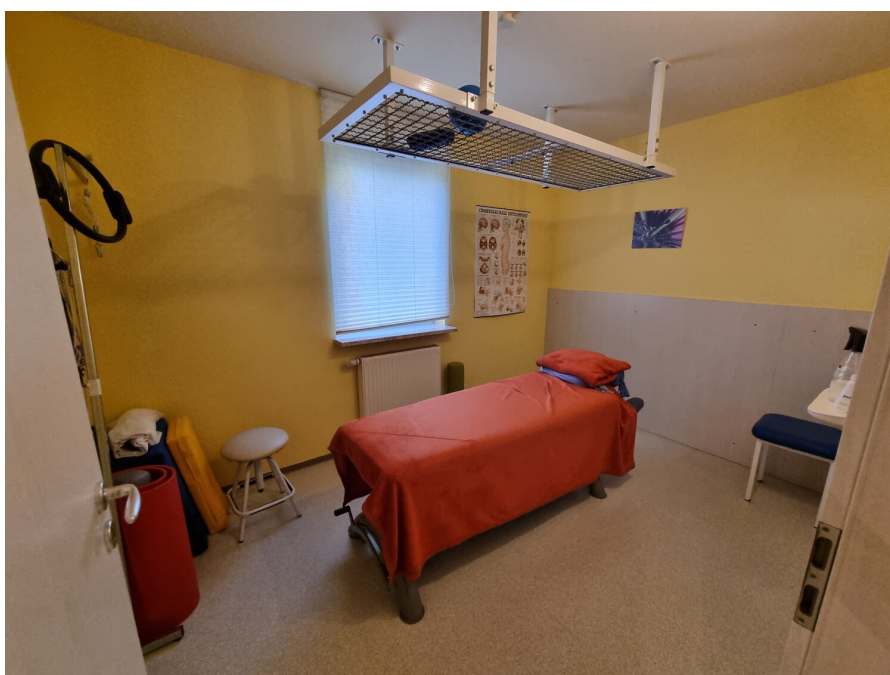
Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



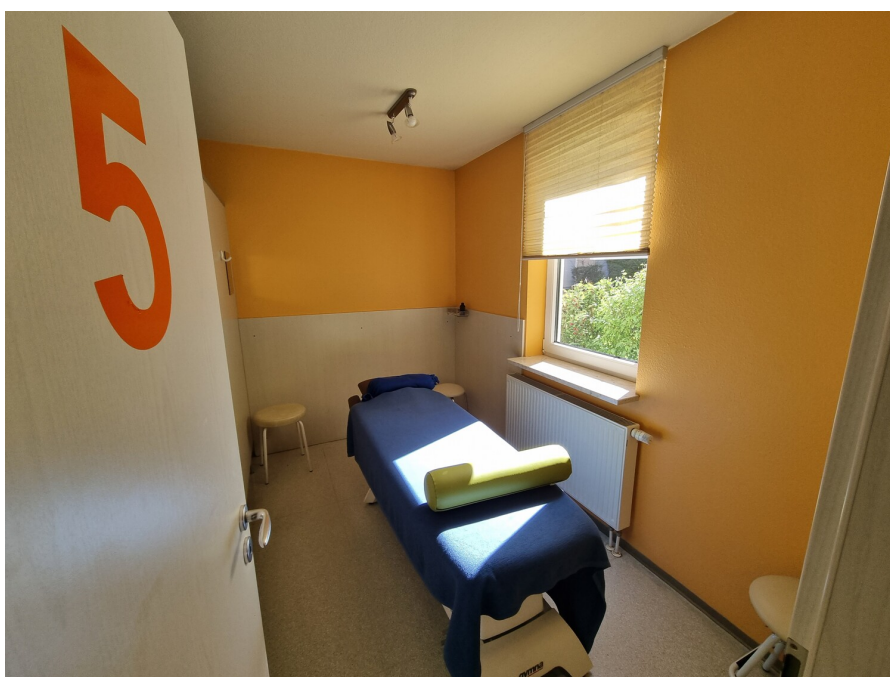
Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



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

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Finanzierung
berechnen

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

La propiedad



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

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Una primera impresión

Haga clic aquí para ver el recorrido de 360 grados: <https://tour.ogulo.com/z95r>

Bienvenidos a una atractiva oportunidad para propietarios de consultorios y proveedores de servicios del sector sanitario, así como para asesores fiscales, abogados y notarios: Ofrecemos un espacio versátil para consultorios con una superficie total ideal para una amplia variedad de conceptos en los ámbitos médico, terapéutico o de consultoría. Construido en 1999, el edificio ha sido propiedad de los mismos propietarios desde su ocupación inicial y cuenta con una estructura en perfecto estado de conservación y una distribución impecable que consta de siete salas. El espacio para consultorios se encuentra en un edificio de sólida construcción que se caracteriza por su funcionalidad y arquitectura atemporal. Se accede a la unidad a nivel del suelo a través de una entrada privada, y desde 2024 hay un nuevo y moderno ascensor de pasajeros en la escalera. Cabe destacar las dos amplias y aisladas terrazas, que, protegidas por arbustos y con una fuente, ofrecen un relajante remanso de paz durante los descansos y contribuyen a la impresión general de alta calidad del área exterior. El terreno del edificio está muy bien cuidado y ofrece amplio espacio para clientes y personal. Cuatro plazas de aparcamiento justo enfrente garantizan un acceso cómodo y trayectos cortos. Las instalaciones constan de siete salas de uso flexible, incluyendo amplias salas de tratamiento, salas auxiliares independientes y una amplia zona de recepción y espera. El mobiliario y el equipamiento cumplen con todos los requisitos de una consulta moderna, especialmente en el ámbito de la fisioterapia. Las habitaciones, luminosas y con luz natural, cuentan con ventanales de doble acristalamiento que van parcialmente del suelo al techo y crean un ambiente de trabajo agradable. Las ventanas están equipadas con persianas enrollables para mayor comodidad. El suelo de vinilo, predominantemente resistente, es ideal para uso comercial y se encuentra en excelentes condiciones. Los baños tienen azulejos de colores vivos y cumplen con los requisitos de una consulta moderna. La calefacción se realiza actualmente mediante un sistema de calefacción central de gas convencional. La comunidad de propietarios ya ha aprobado la conversión a calefacción urbana, lo que garantiza la sostenibilidad y la seguridad del suministro. Esto también prepara la propiedad para futuros cambios energéticos, lo que proporciona mayor seguridad urbanística. Toda la propiedad impresiona por su ambiente agradable, su excelente mantenimiento y su práctico diseño. Su ubicación ofrece alta visibilidad y un cómodo acceso para sus pacientes y clientes. La zona circundante se caracteriza por su carácter consolidado, con excelentes conexiones de transporte público y la infraestructura necesaria. Con gusto le proporcionaremos más detalles sobre la propiedad si lo solicita o le invitaremos a una visita virtual. Aproveche esta oportunidad para conocer este espacio de consulta versátil y bien mantenido en una ubicación



VON POLL
REAL ESTATE

conveniente. Esperamos su llamada para concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Todo sobre la ubicación

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. 336m und gliedert sich in acht Gemeindeteile, darunter Altensittenbach, Ellenbach und Großviehberg

Verkehr und Anbindung:

Straßenverkehr: Direkt über die B214 erreichbar; zur A9 (Lauf/Hersbruck) sind es etwa 10km, zur A6 ca. 18km

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)

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 95.70 kwh/(m²*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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 25269018 - 91217 Hersbruck

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com