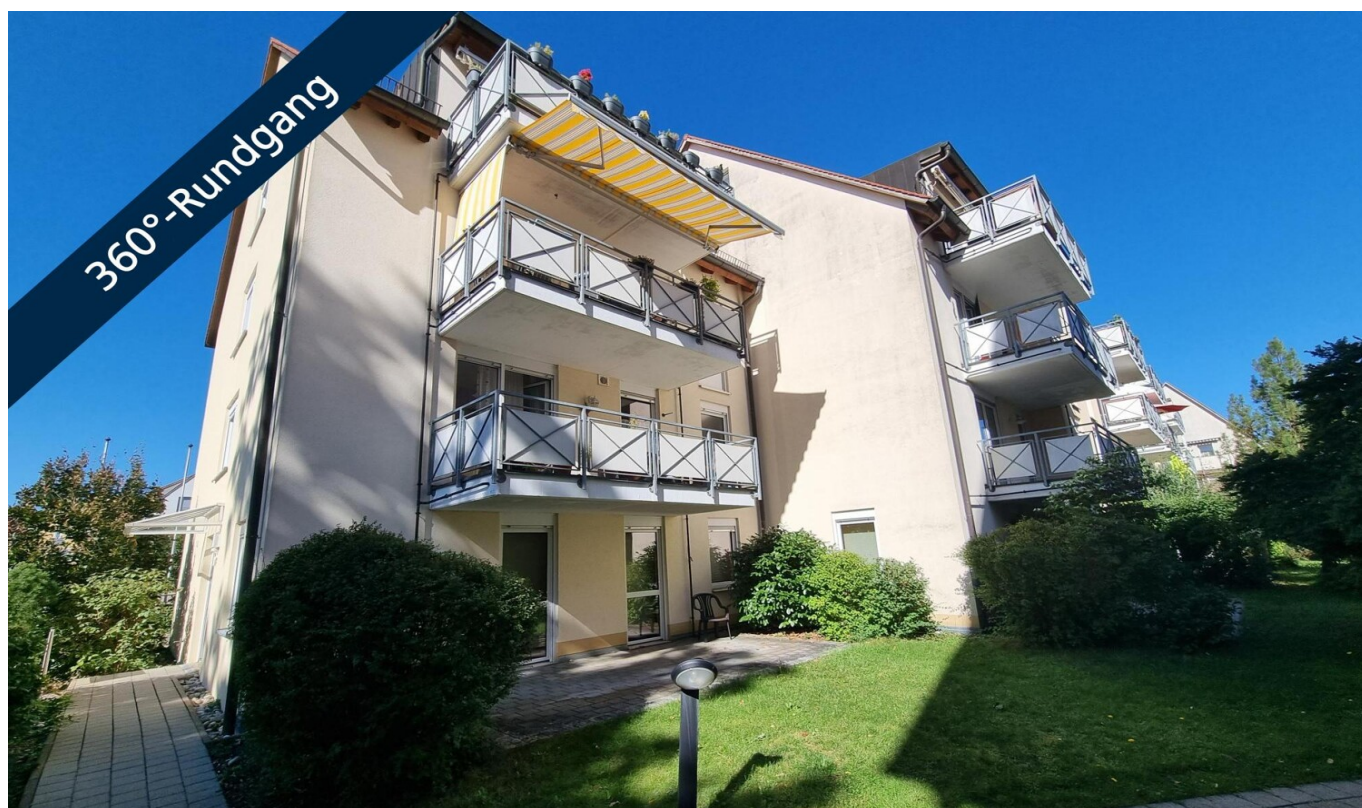


Hersbruck

Bureau/cabinet d'avocats/activité  
libérale/appartement au rez-de-chaussée, dans un  
quartier central et calme d'Hersbruck, avec entrée  
privée

CODE DU BIEN: 25269018



PRIX D'ACHAT: 500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269018
Surface habitable	ca. 170 m²
Disponible à partir du	01.01.2026
Pièces	7
Année de construction	1999
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	500.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 170 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.70 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



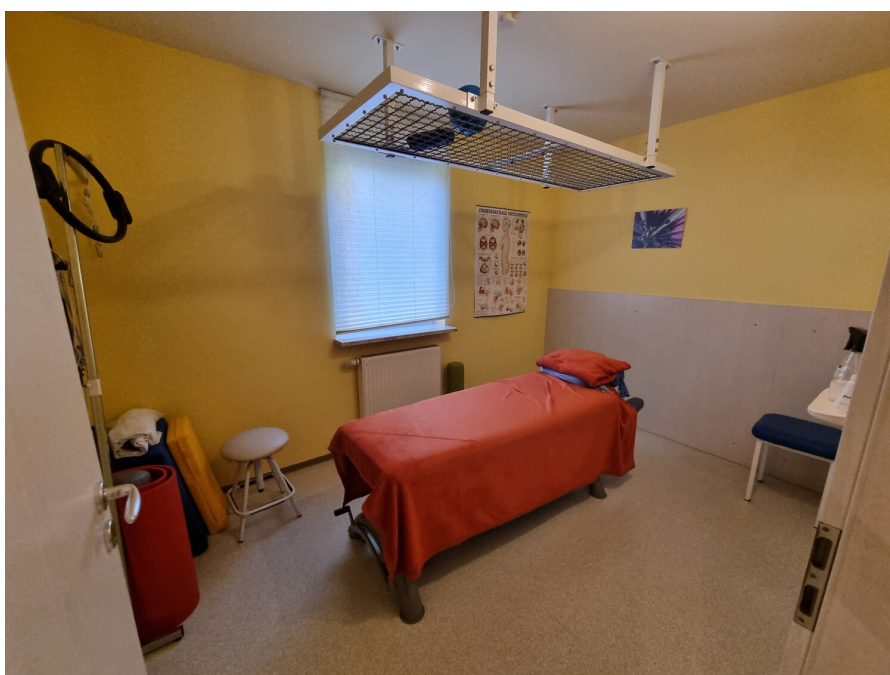
CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



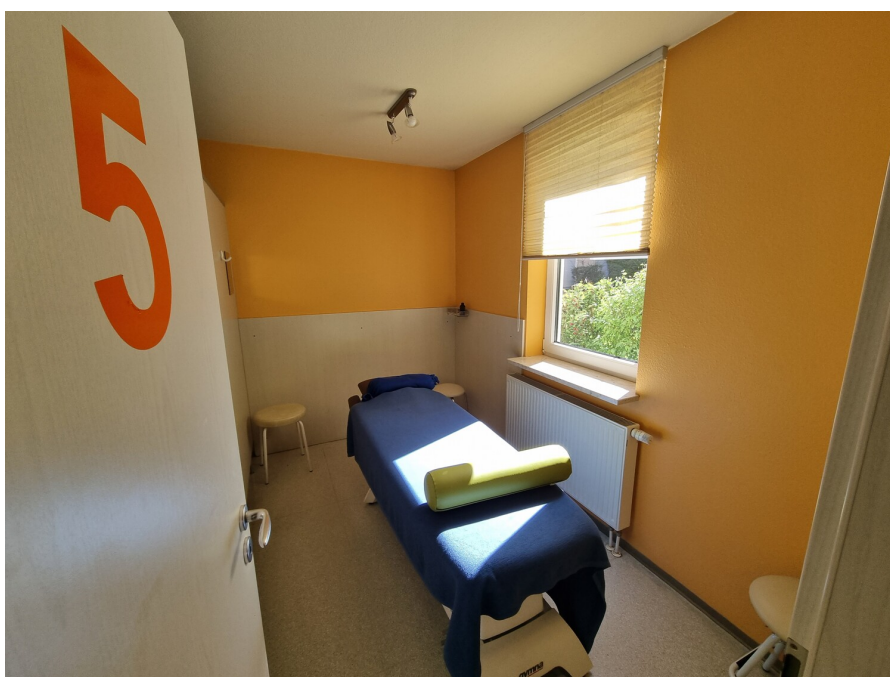
CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété





**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)

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



**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)

Finanzierung  
berechnen

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La propriété



### 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck**

## Une première impression

Cliquez ici pour la visite virtuelle à 360° : <https://tour.ogulo.com/z95r> Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle pour les professionnels de la santé, les conseillers fiscaux, les avocats et les notaires : nous proposons des bureaux/cabinets modulables d'une superficie idéale pour une grande variété d'activités dans les domaines médical, thérapeutique ou du conseil. Construit en 1999, l'immeuble appartient aux mêmes propriétaires depuis son ouverture et bénéficie d'une structure impeccable et d'un agencement bien pensé comprenant sept pièces. Situé dans un bâtiment robuste, il se distingue par sa fonctionnalité et son architecture intemporelle. L'accès se fait au rez-de-chaussée par une entrée privée, et un ascenseur moderne dessert la cage d'escalier depuis 2024. À noter tout particulièrement, les deux terrasses spacieuses et intimes, agrémentées d'arbustes et d'une fontaine, qui offrent un havre de paix pendant les pauses et contribuent à l'atmosphère raffinée des espaces extérieurs. Les abords du bâtiment sont parfaitement entretenus et offrent un espace généreux pour les clients et le personnel. Quatre places de parking situées juste devant le bâtiment garantissent un accès facile et rapide. Les locaux comprennent sept pièces modulables, dont de spacieuses salles de soins, des pièces annexes séparées, ainsi qu'une réception et une salle d'attente de bonne taille. Le mobilier et l'équipement répondent à toutes les exigences d'un cabinet moderne, notamment en physiothérapie. Lumineuses et baignées de lumière naturelle grâce à leurs fenêtres à double vitrage, partiellement du sol au plafond, les pièces offrent un cadre de travail agréable. Des stores enrouleurs assurent un confort optimal. Le revêtement de sol en vinyle résistant, prédominant, est parfaitement adapté à un usage commercial et est en excellent état. Les sanitaires, carrelés de couleurs vives, répondent aux exigences d'un cabinet moderne. Le chauffage est actuellement assuré par un système de chauffage central au gaz classique. Un projet de conversion au réseau de chauffage urbain, approuvé par le syndicat des copropriétaires, garantit la pérennité et la sécurité d'approvisionnement. Ce projet prépare également le bâtiment aux futures évolutions énergétiques, offrant ainsi une sécurité supplémentaire en matière d'urbanisme. L'ensemble du bâtiment séduit par son atmosphère agréable, son excellent entretien et sa conception fonctionnelle. Son emplacement offre une excellente visibilité et un accès facile pour vos patients et clients. Le quartier, de caractère, bénéficie d'une desserte optimale par les transports en commun et de toutes les infrastructures nécessaires. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations sur le bien sur simple demande ou de vous proposer une visite virtuelle. Saisissez cette opportunité de découvrir cet espace de travail bien entretenu et modulable, idéalement situé. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite personnalisée.

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Tout sur l'emplacement

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 B14 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)

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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