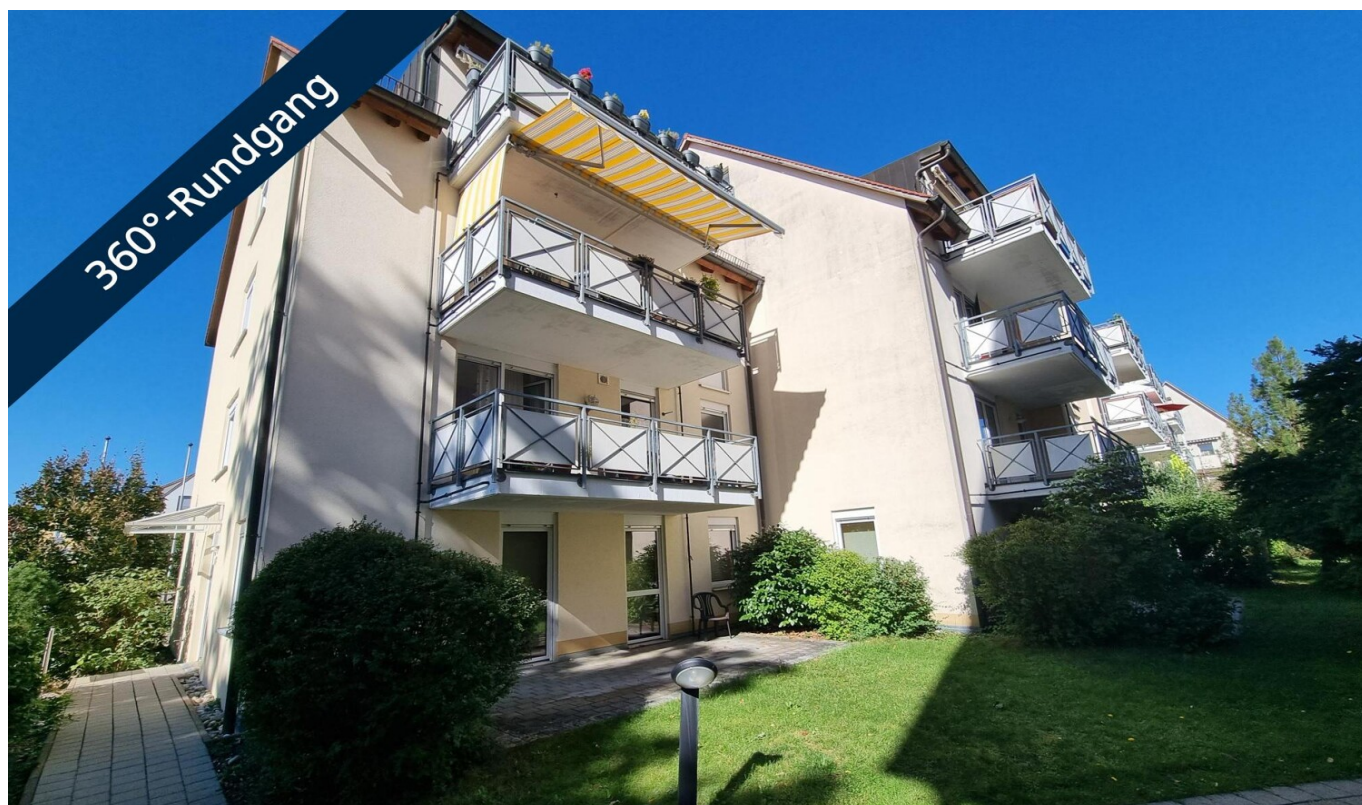


Hersbruck

# Iroda/ügyvédi iroda/rendelo/lakás a földszinten, központi és csendes helyen Hersbruckban, külön bejárattal

VP azonosító: 25269018



VÉTELÁR: 500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25269018                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 170 m <sup>2</sup>   |
| Az ingatlan elérhető  | 01.01.2026               |
| Szobák                | 7                        |
| Építés éve            | 1999                     |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 500.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teljes terület       | ca. 170 m <sup>2</sup>                                                    |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat                                            |

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.09.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 95.70 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1999                |



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan





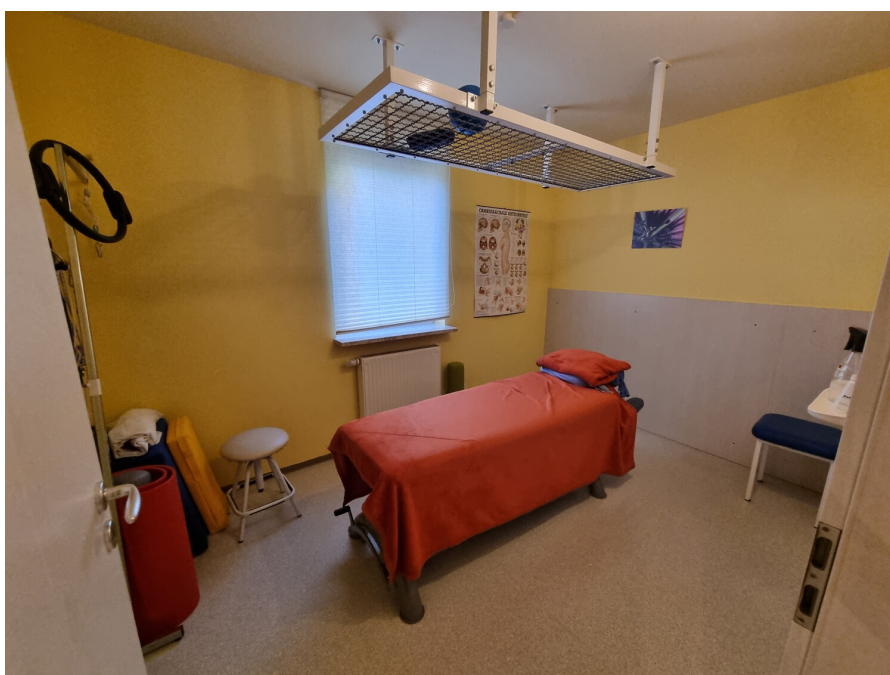
VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan





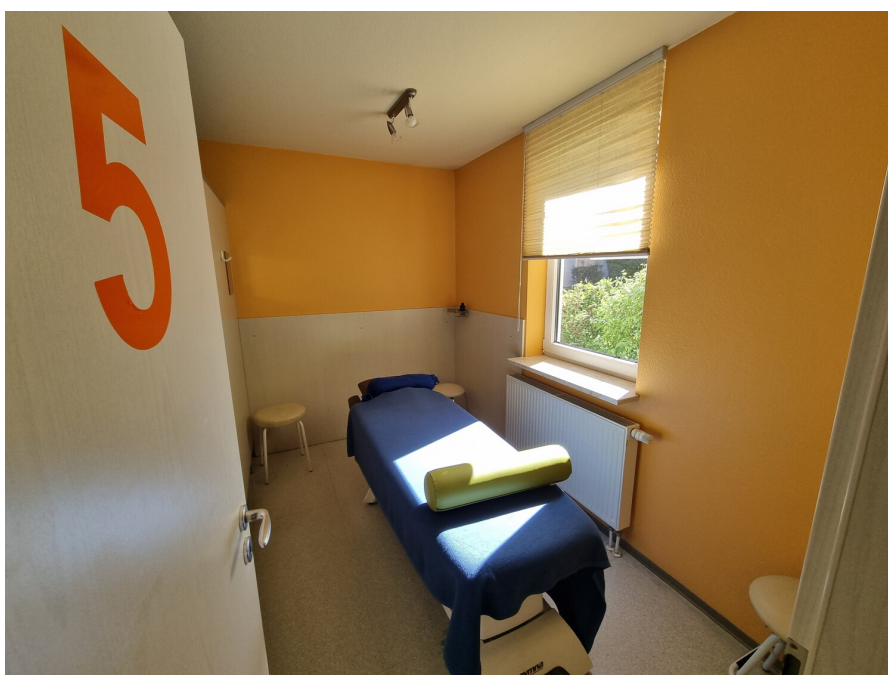
VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



**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



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Az első benyomás

Kattintson ide a 360 fokos túrához: <https://tour.ogulo.com/z95r> Üdvözlünk az egészségügyi szektorban működő praxistulajdonosok és szolgáltatók, valamint adótanácsadók, ügyvédek és közjegyzők számára vonzó lehetőséget kínálunk: Sokoldalú iroda-/praxisterületet kínálunk, amelynek összterülete ideálisan illeszkedik az orvosi, terápiás vagy tanácsadási területek széles skálájához. Az 1999-ben épült épület a kezdeti beköltözés óta ugyanazok a tulajdonosok tulajdonában van, és következetesen jól karbantartott szerkezettel és hét helyiségből álló, jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet. Az iroda-/praxisterület egy masszívan épített épületben található, amelyet funkcionalitása és időtlen építészete jellemez. Az egység a földszinten, külön bejáraton keresztül közelíthető meg, és 2024 óta egy új, modern személylift áll rendelkezésre a lépcsőházban. Különösen figyelemre méltó a két tágas, félreeső terasz, amelyeket cserjék árnyékolnak és szökőkúttal láttak el, pihentető menedéket kínálva a szünetekben, és hozzájárulva a kültéri terület általános magas színvonalú benyomásához. Az épület területe nagyon jól karbantartott, és bőséges helyet kínál az ügyfelek és a személyzet számára. A közvetlenül az épület előtt található négy parkolóhely kényelmes megközelíthetőséget és rövid távolságokat biztosít. A helyiség hét rugalmasan használható helyiségből áll, beleértve a tágas kezelőhelyiségeket, különálló mellékhelyiségeket, valamint egy tágas recepciót és váróteret. A berendezés és a felszerelés megfelel a modern praxis minden követelményének, különösen a fizioterápia területén. A világos, természetes megvilágítású helyiségek dupla üvegezésű, részben padlótól a mennyezetig érő ablakokkal kellemes munkakörnyezetet teremtenek. Az ablakok redonyokkal vannak felszerelve a fokozott kényelem érdekében. A túlnyomórészt beépített, tartós vinil padló ideális kereskedelmi használatra, és kiváló állapotban van. A mosdók élénk színu csempével burkoltak, és megfelelnek a modern praxis követelményeinek. A futást jelenleg hagyományos gáz központi fűtés biztosítja. A tulajdonosközösség általi jövőorientált távfűtésre való átállást már jóváhagyták, így biztosítva a folyamatos fenntarthatóságot és az ellátásbiztonságot. Ez felkészíti az ingatlant a jövőbeni energiával kapcsolatos változásokra is, további tervezési biztonságot nyújtva. Az egész ingatlan kellemes hangulatával, kiváló karbantartásával és praktikus kialakításával lenyugózó. Elhelyezkedése kiváló láthatóságot és kényelmes hozzáférést biztosít a betegek és az ügyfelek számára. A környéket jellegzetesen rendezett hangulat jellemzi, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és a szükséges infrastruktúrával. Kérésre örömmel adunk további információkat az ingatlanról, vagy meghívjuk Önt egy virtuális túrára. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy megtapasztalja ezt a jól karbantartott és sokoldalú rendelt egy kényelmes helyen – várjuk jelentkezését egy személyes megtekintés időpontjának egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Részletes felszereltség

- Massivbau
- 2-fach-isoliertverglaste 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.

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Minden a helyszínról

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)

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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