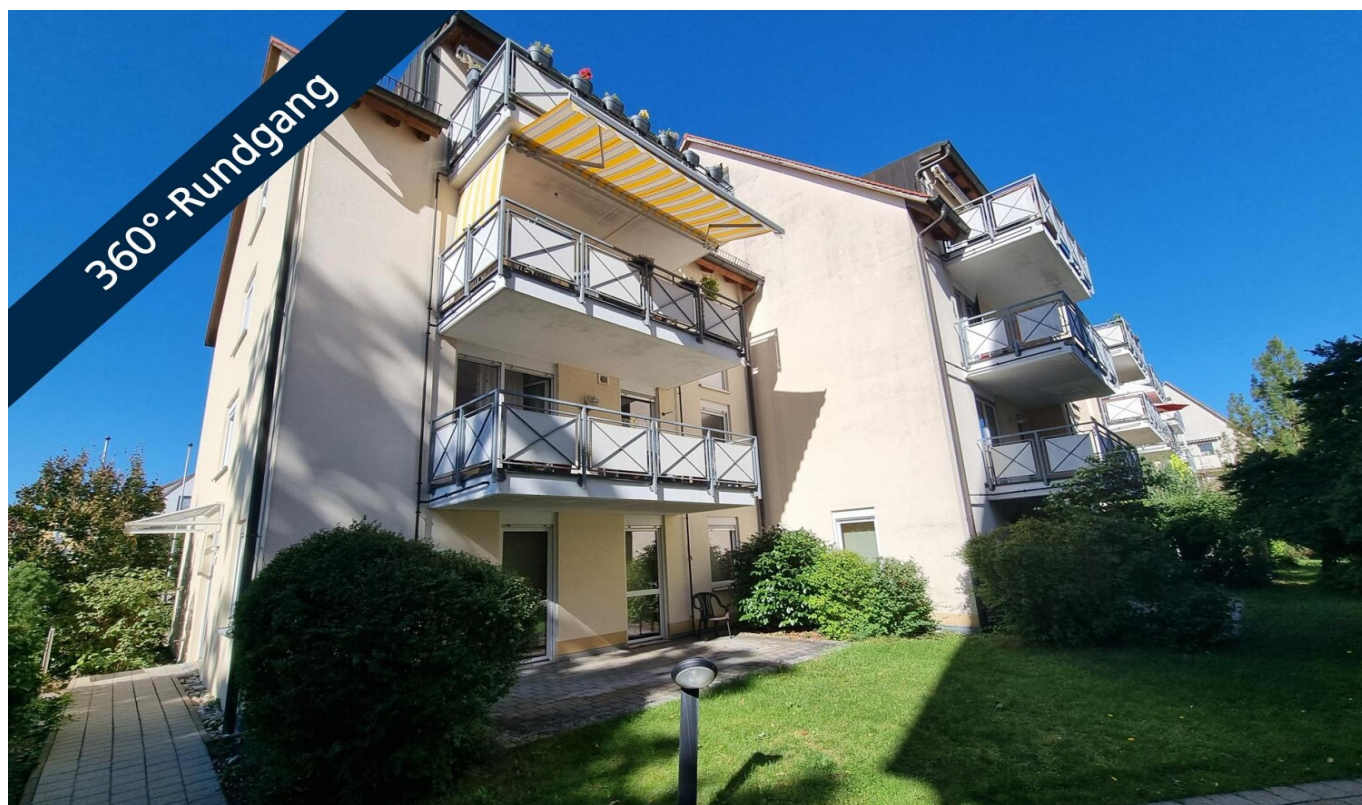


Hersbruck

Ufficio/studio legale/studio/appartamento al piano terra in posizione centrale e tranquilla a Hersbruck con ingresso indipendente

Codice oggetto: 25269018



PREZZO D'ACQUISTO: 500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 7

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269018
Superficie netta	ca. 170 m²
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Vani	7
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	500.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 170 m²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	95.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



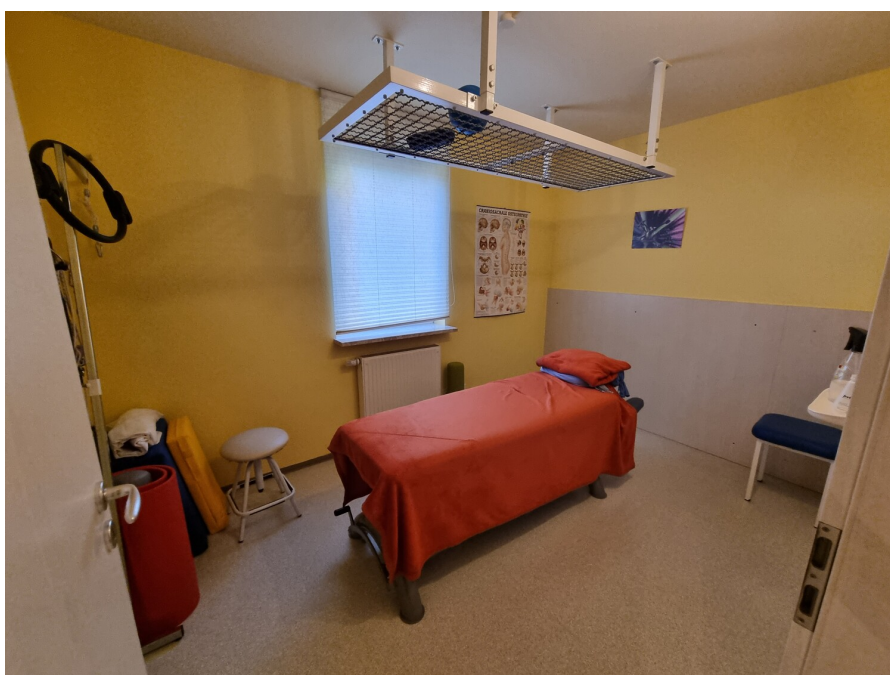
Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



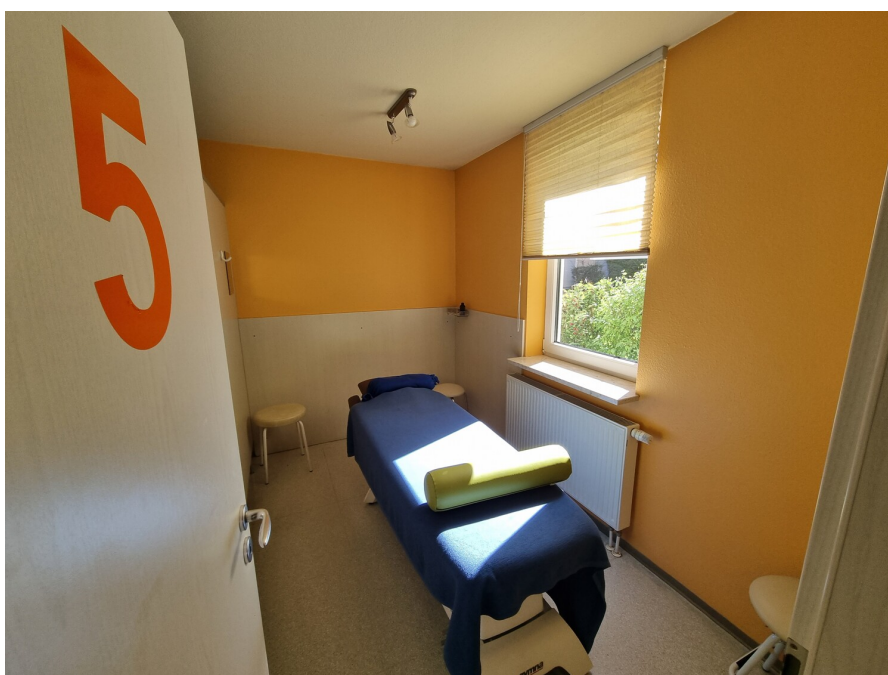
Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



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

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



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

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

La proprietà



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

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Una prima impressione

Clicca qui per il tour a 360 gradi: <https://tour.ogulo.com/z95r> Benvenuti a un'interessante opportunità per titolari di studi e fornitori di servizi nel settore sanitario, nonché per consulenti fiscali, avvocati e notai: offriamo spazi per uffici/studi versatili con una superficie totale ideale per un'ampia varietà di progetti in ambito medico, terapeutico o di consulenza. Costruito nel 1999, l'edificio è di proprietà degli stessi proprietari sin dal suo primo insediamento e vanta una struttura costantemente ben tenuta e una disposizione ben progettata che comprende sette stanze. Lo spazio per uffici/studi si trova all'interno di un edificio solido, caratterizzato dalla sua funzionalità e da un'architettura senza tempo. L'unità è accessibile al piano terra tramite un ingresso privato e un nuovo e moderno ascensore per passeggeri è disponibile nel vano scale dal 2024. Di particolare rilievo sono le due ampie e appartate terrazze che, schermate da arbusti e dotate di una fontana, offrono un rifugio rilassante durante le pause e contribuiscono all'impressione complessiva di alta qualità dell'area esterna. Il terreno dell'edificio è molto ben curato e offre ampi spazi per clienti e personale. Quattro parcheggi direttamente di fronte all'edificio garantiscono un comodo accesso e brevi distanze. I locali comprendono sette sale utilizzabili in modo flessibile, tra cui ampie sale per trattamenti, locali di servizio separati e una reception e una sala d'attesa di buone dimensioni. L'arredamento e le attrezzature soddisfano tutti i requisiti di uno studio medico moderno, in particolare nel campo della fisioterapia. Le sale luminose e illuminate naturalmente, con finestre a doppi vetri e parzialmente a tutta altezza, creano un ambiente di lavoro piacevole. Le finestre sono dotate di tende a rullo per un maggiore comfort. Il pavimento in vinile, prevalentemente posato e resistente, è ideale per l'uso commerciale ed è in ottime condizioni. I servizi igienici sono piastrellati con colori vivaci e soddisfano i requisiti di uno studio medico moderno. Il riscaldamento è attualmente fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas convenzionale. Un'innovativa conversione al teleriscaldamento da parte dell'associazione dei proprietari è già stata approvata, garantendo così la sostenibilità e la sicurezza dell'approvvigionamento. Ciò prepara inoltre l'immobile a futuri cambiamenti energetici, offrendo ulteriore sicurezza di pianificazione. L'intera proprietà colpisce per la sua atmosfera piacevole, l'eccellente manutenzione e il design funzionale. La sua posizione offre un'elevata visibilità e un comodo accesso per pazienti e clienti. L'area circostante è caratterizzata da un carattere consolidato, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e le infrastrutture necessarie. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli sulla proprietà su richiesta o di invitarvi a un tour virtuale. Approfittate di questa opportunità per scoprire questo spazio di studio ben curato e versatile, in una posizione comoda: non vediamo l'ora di contattarvi per fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25269018 - 91217 Hersbruck

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com