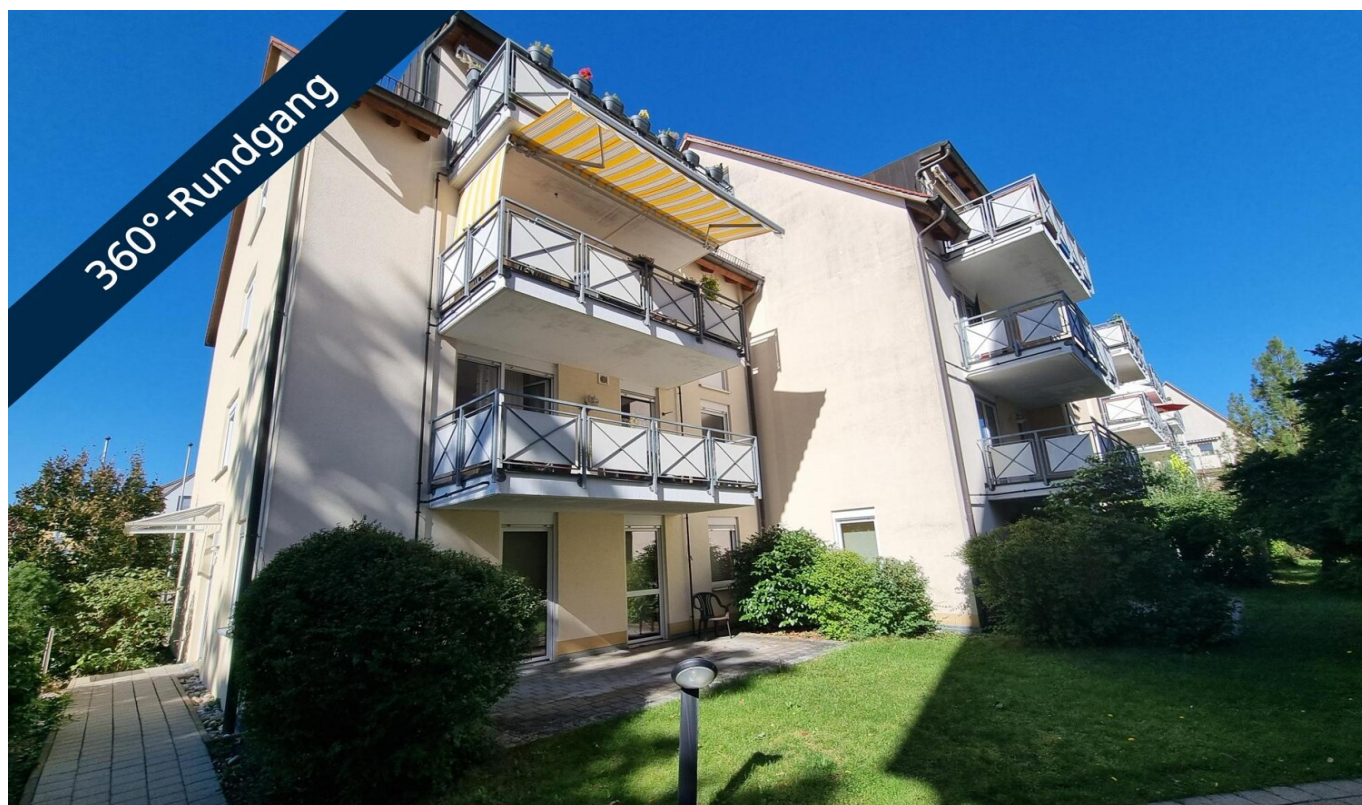


Hersbruck

## Büro/Kanzlei/Praxis im EG in zentraler und ruhiger Lage von Hersbruck mit eigenem Zugang

*CODICE OGGETTO: 25269018*



PREZZO D'ACQUISTO: 500.000 EUR • 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              | Prezzo d'acquisto      | 500.000 EUR                                                               |
| DISPONIBILE DAL     | 01.01.2026            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 7                     |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1999                  | Superficie commerciale | ca. 170 m <sup>2</sup>                                                    |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
|                     |                       | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
|                     |                       | Caratteristiche        | Giardino / uso comune                                                     |

CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## Dati energetici

|                           |                      |                                                       |                                     |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 01.09.2035           |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |                      | Consumo finale di energia                             | 95.70 kWh/m²a                       |
|                           |                      | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                           |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La proprietà



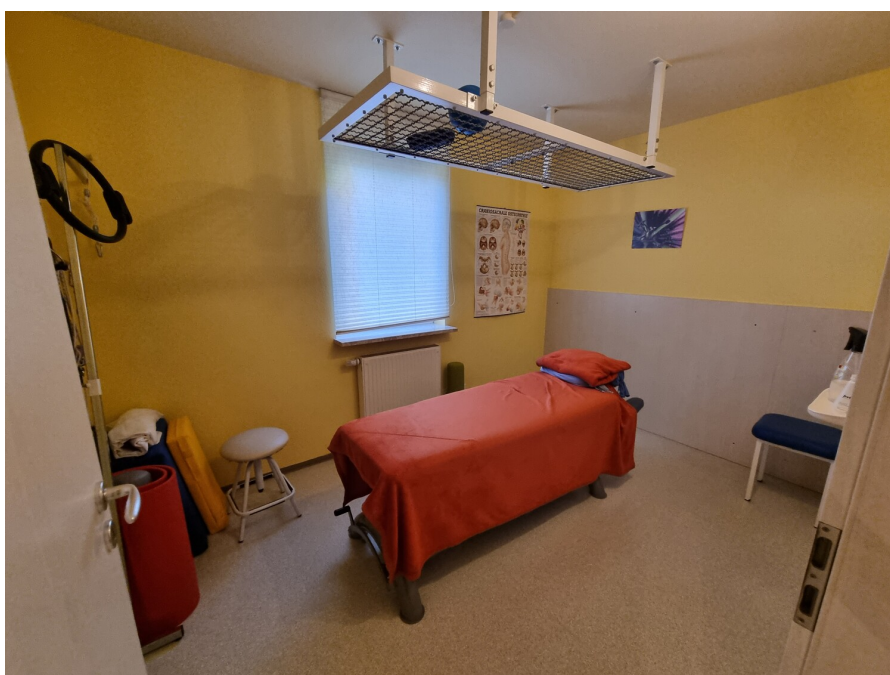
CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La proprietà



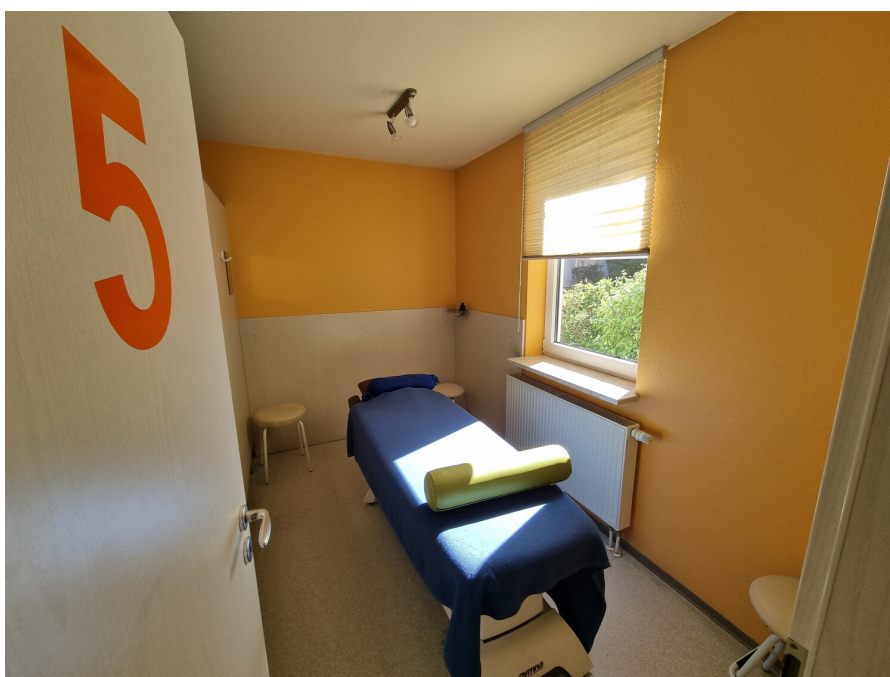
CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## 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





**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

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](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

CODICE OGGETTO: 25269018 - 91217 Hersbruck

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

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

Hier gelangen Sie zum 360 Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/z95r>

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit für Praxisbetreiber und Dienstleister im Gesundheitswesen, sowie auch für Steuerberater, Rechtsanwälte oder Notare: Angeboten wird eine vielseitig nutzbare Büro-/Praxisfläche mit einer Gesamtfläche, die sich ideal für verschiedenste Konzepte im medizinischen, therapeutischen oder beratenden Bereich eignet. Das im Jahr 1999 errichtete Gebäude befindet sich seit dem Erstbezug im Eigentum und überzeugt durch seine durchgehend gepflegte Bausubstanz und eine durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt sieben Räume.

Die Büro-/Praxisfläche erstreckt sich innerhalb eines massiv errichteten Gebäudes, das sich durch Funktionalität und zeitlose Architektur auszeichnet. Der Zugang zur Einheit erfolgt ebenerdig mit eigenem Zugang, zusätzlich steht seit 2024 ein neuer, moderner Personenaufzug im Treppenhaus zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind die zwei großzügigen, sightgeschützten Terrassen, die sightgeschützt durch Sträucher und einer Brunnenanlage zur Erholung während der Pausen einladen und zum hochwertigen Gesamteindruck der Außenanlagen beitragen. Die Außenanlage des Hauses ist sehr gepflegt und bietet ausreichend Platz für Kundschaft und Mitarbeitende. Vier Kfz-Stellplätze direkt vor dem Haus ermöglichen eine komfortable Anfahrt und kurze Wege.

Das Raumangebot umfasst sieben flexibel nutzbare Zimmer, darunter großzügige Behandlungsräume, separate Nebenräume sowie einen gut dimensionierten Empfangs- und Wartebereich. Die Einrichtung und Ausstattung erfüllen alle Voraussetzungen für eine moderne Praxis, insbesondere im Bereich Physiotherapie. Helle Tageslichträume mit 2-fach-isoliertverglasten, teilweise bodentiefen Kunststoff-Fenstern sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die Fenster sind zur Erhöhung des Komforts mit Rollos ausgestattet. Die überwiegend verlegten, strapazierfähigen Kunststoffböden eignen sich optimal für gewerbliche Nutzungen und befinden sich in einwandfreiem Zustand. Die Sanitärbereiche sind hell gefliest und den Anforderungen einer zeitgemäßen Praxisausstattung angepasst.

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine klassische Gaszentralheizung. Eine zukunftsorientierte Umstellung auf Fernwärme durch die Eigentümergemeinschaft ist bereits beschlossen, sodass die Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit weiterhin gewährleistet werden. Somit ist die Immobilie auch energetisch auf kommende Veränderungen vorbereitet, was zusätzliche Planungssicherheit bietet.

Das gesamte Objekt überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre, gute Pflege und eine praktisch orientierte Ausstattung. Die Lage ermöglicht eine gute Sichtbarkeit sowie bequeme Erreichbarkeit für Ihre Patienten und Klienten. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Struktur – dadurch sind gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die erforderliche Infrastruktur gegeben.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Ausstattungsdetails zur Verfügung oder laden Sie zu einem virtuellen Rundgang ein. Ergreifen Sie die Möglichkeit, diese gepflegte und vielseitig nutzbare Praxisfläche an einem gut erreichbaren Standort kennenzulernen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

**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/(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.

**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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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