



IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien

Wohn- und Geschäftshaus in Hersbruck

Repräsentatives Altstadtthaus im Herzen Hersbrucks – nach Sanierung für Wohnprojekt oder Hotel geeignet



IMMO.ideal GmbH
Oberer Markt 6
91217 Hersbruck
Telefon: 09151 72490-00
E-Mail: info@immo-ideal.de
www.immo-ideal.de

Mitglied im:

EXPOSÉ



IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien

Details:

Adresse:	Kugelgasse 8 91217 Hersbruck
Objektart	Haus
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 412 m²
Nutzfläche	ca. 172 m ²
Grundstücksgröße	194 m ²
Anzahl Zimmer	18
Baujahr	1747
Anzahl Stellpl.	
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bezugsfrei ab	Sofort
Vermietet	Nein

Kaufpreis:

420.000,00 €

Käuferprovision:

Ohne Provision!

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Claudia Traut
Telefon: 09151 72490-12



Beschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem zentral gelegenen und möglichst authentisch erhaltenen Baudenkmal mit viel Potential in bester Lage?

Sie können sich eine umfassende und denkmalgerechte Sanierung auf der Basis der bereits erstellten umfangreichen Voruntersuchungen vorstellen?

Dann wird Sie dieses Angebot interessieren!

Das im Jahr 1747 anstelle eines spätmittelalterlichen Vorgängerbauwerks neu errichtete dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit seiner ansehnlichen Sandsteinfassade steht inmitten der romantischen Hersbrucker Altstadt und wurde bis 1905 fast ausschließlich von Schwarzfärbern bewohnt und genutzt.

Das Anwesen empfängt seinen Besucher mit einem besonderen Ambiente: Das großzügige Treppenhaus mit seiner schönen Massivholztreppe, der freundliche Lichthof über alle Geschosse, viele original erhaltene Zimmertüren und Fußböden, hohe Decken im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft und zwei Lager Räume. Das erste und zweite Geschoss wurde bisher als großzügige Wohnung, eine Zeitlang auch als Arztpraxis genutzt. Darüber hinaus gibt es in den Dachgeschossen weiteres Ausbaupotential. Zwei tonnengewölbte Lagerräume im Keller komplettieren das Anwesen. Das gesamte Objekt steht derzeit leer.

Für die Sanierung wurden von einem renommierten Architekturbüro bereits umfangreiche vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen besagt, dass das Baudenkmal sowohl für die Nutzung als Wohngebäude, als auch als Beherbergungsbetrieb mit 22 Betten und einer Betreiberwohnung geeignet ist. Auch einer Nutzung als Senioren-Wohngemeinschaft, für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als Büro- bzw. Praxisräume steht nichts im Wege. Sogar der Einbau eines Aufzuges bis in das Dachgeschoss ist ohne Eingriff in den Bestand möglich.

Es stehen für die Sanierung in Absprache mit den Behörden Fördergelder und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten über die Städtebauförderung und den Denkmalschutz in Aussicht.



Lage:

Die liebenswerte Kleinstadt Hersbruck liegt ca. 30 km östlich des Ballungsraums Nürnberg – Fürth - Erlangen in landschaftlich besonders reizvoller Lage. Ist sie doch Namensgeber für die sogenannte „Hersbrucker Schweiz“, eine der vielfältigsten und romantischsten Mittelgebirgslandschaften Deutschlands.

Auch die Stadt selbst bezaubert: Hat sie sich doch eine mittelalterlich geprägte Altstadt mit verwunschenen Gassen, romantischen Fachwerkhäusern, drei imposanten Stadttürmen und einem prachtvollen Schloss bewahrt. Zahlreiche Geschäfte laden zum Einkaufsbummel und die vielfältige Gastronomie zum Genießen und Probieren ein: Hier wird flaniert, eingekauft und gefeiert.

Und steht der Sinn nach Großstadtflair, ist Nürnberg mit der perfekten Bahnanbindung in nur 15 Minuten Fahrzeit im Handumdrehen erreicht. Auch über die B14 oder die nahe Autobahn (A9/A6) ist Hersbruck optimal an den Großraum Nürnberg sowie Amberg/Sulzbach angebunden.

Die 12.500 Einwohner zählende Kleinstadt hat aber noch mehr zu bieten: So ist die Stadt Zentrum der „Gesundheitsregion Hersbrucker Schweiz“ und garantiert mit zahlreichen Ärzten, einer Therapie und einer Klinik optimale Voraussetzungen für die Gesundheit bzw. Vorsorge.

Die perfekte Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität: Hier sind sämtliche Schulen und zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen für Klein und Groß fußläufig erreichbar. Eine Vielzahl von sozialen und kulturellen Einrichtungen runden die Versorgung ab. Zahlreiche Feste ziehen Gäste aus Nah und Fern an. Dazu kommt eine nahezu unerschöpfliche Auswahl an sportlichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung: egal, ob Klettern in allen Schwierigkeitsgraden, Wandern auf hervorragend ausgezeichneten Naturwegen, Mountainbiken auf naturnahen Trails, Kanutouren auf der Pegnitz.

Energiewerte:

Energieausweis: es besteht keine Pflicht!

Energieeffizienzklasse:

Wesentlicher Energieträger:

Baujahr: 1747

EXPOSÉ



IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien

Zusätzliche Information:

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem Dritten stammen und der Makler für die Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Haftung übernimmt, es sei denn, der Makler handelt grob fahrlässig. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche unter www.immo-ideal.de sowie in unserem Büro einsehbar sind.

Die Grundrisse und Lagepläne im Exposé sind nicht maßstabsgetreu und können vom tatsächlichen IST-Zustand abweichen.

(Stand 26.11.2025)



001_Repräsentatives Baudenkmal



002_Tolle Sandsteinfassade

EXPOSÉ



IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien

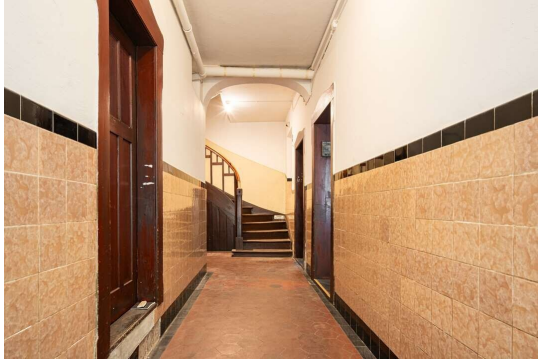


003_Westansicht



004_Ortsbildprägende Lage

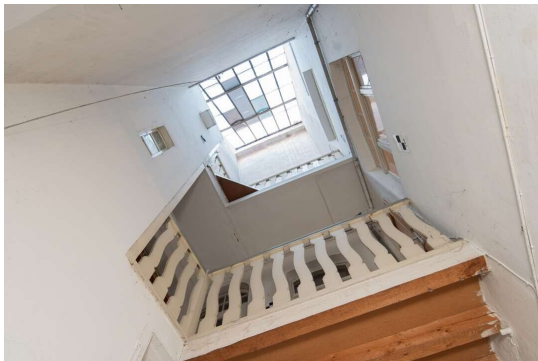
EXPOSÉ



005_Eingangsbereich



006_EG-Ehemalige Werkstatt



007_Lichthof

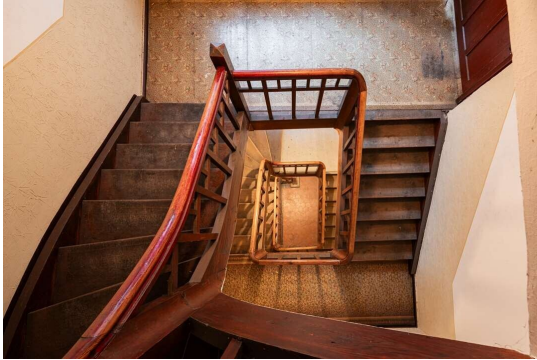


008_Stilvolles Treppenhaus

EXPOSÉ



IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien



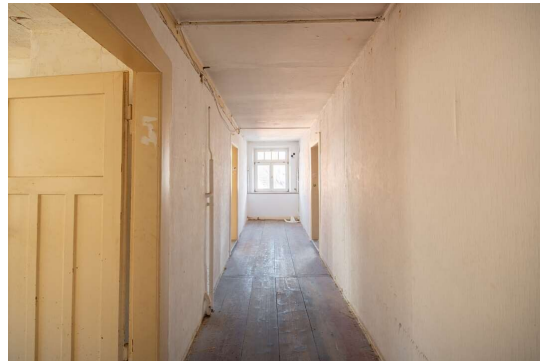
009_Beeindruckende Treppenanlage



010_1.OG_Wohnzimmer



011_1.OG_Aufwendige Stuckdecke



012_2.OG_Flur

EXPOSÉ



IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien



013_2.OG_Zimmer



014_Historische Türbeschläge



015_1.DG_Historische Doppeltüre



016_1.DG_Früheres Bad

EXPOSÉ



017_1.Dachgeschoss



018_2. Dachgeschoss



019_Blick nach Westen

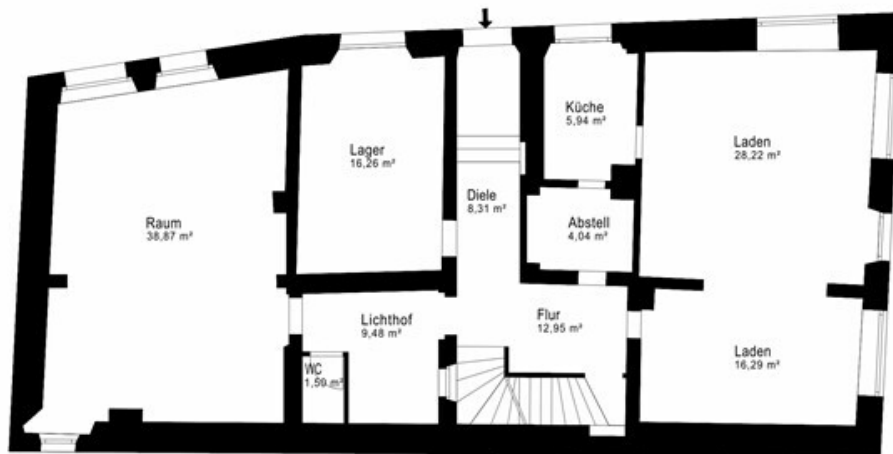


020_Blick nach Norden

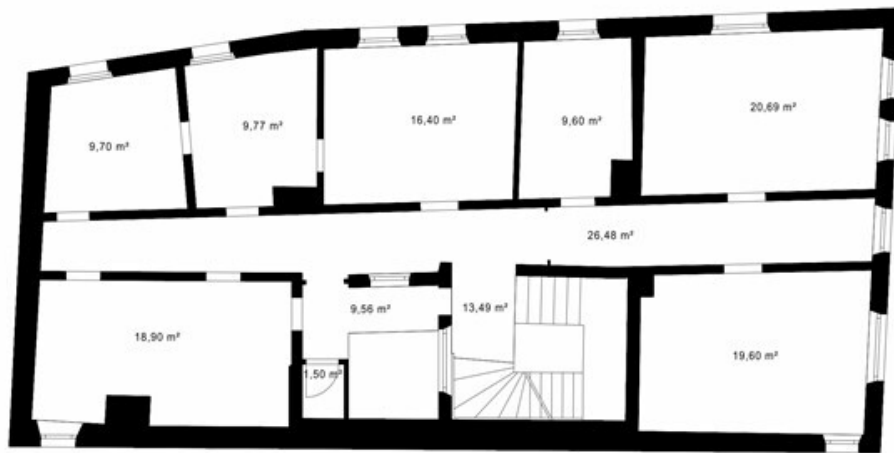
EXPOSÉ



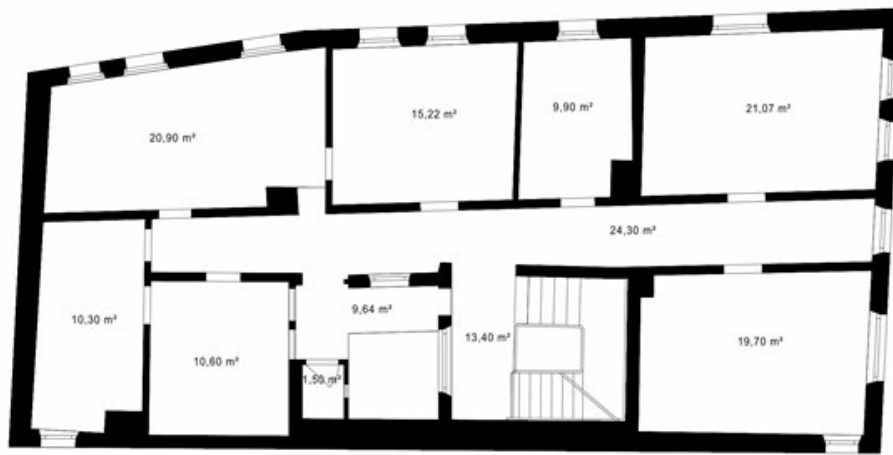
IMMO.ideal
Werte.Ideen.Immobilien



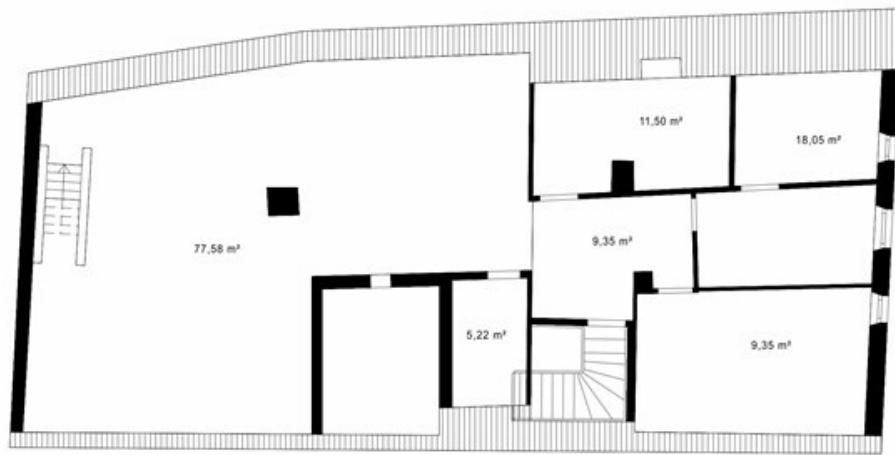
Erdgeschoß



1. Obergeschoß



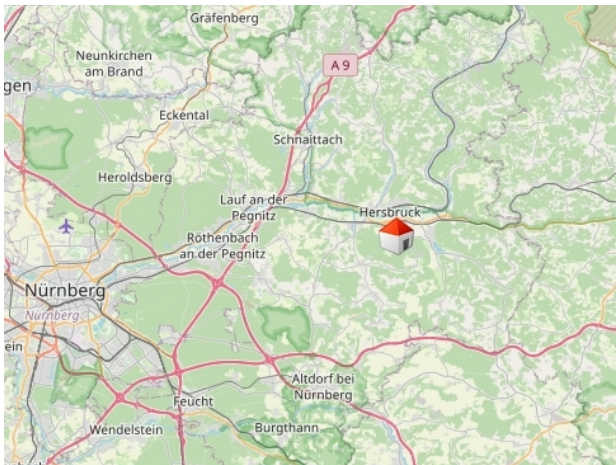
2. Obergeschoß



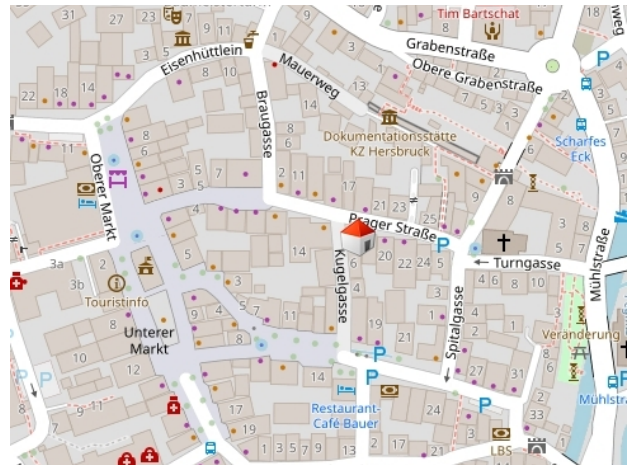
Dachgeschoß

Lageplan

**Kugelgasse 8
91217 Hersbruck**



Makrolage



Mikrolage



Impressum:



Andreas Friedrich und Claudia Traut

immo.ideal GmbH

Oberer Markt 6
91217 Hersbruck

Telefon: 09151 72490-00
E-Mail: info@immo-ideal.de

Registereintrag:

Registergericht: Amtsgericht Nürnberg
Registernummer: HRB 32608
Geschäftsführer: Claudia Traut, Andreas Friedrich

Aufsichtsbehörde gem. §34c GewO:

IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2 . 80333 München



**Besuchen Sie uns auch im Internet: www.immo-ideal.de
oder**

