

Hirschaid

# 6 Familienhaus in sehr guter Wohnlage zu verkaufen, vorbereitet für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen

Objektnummer: 26161037



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

**KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.154 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26161037</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.650.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>	<b>Zins- und Renditehaus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>7 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
		<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

**Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



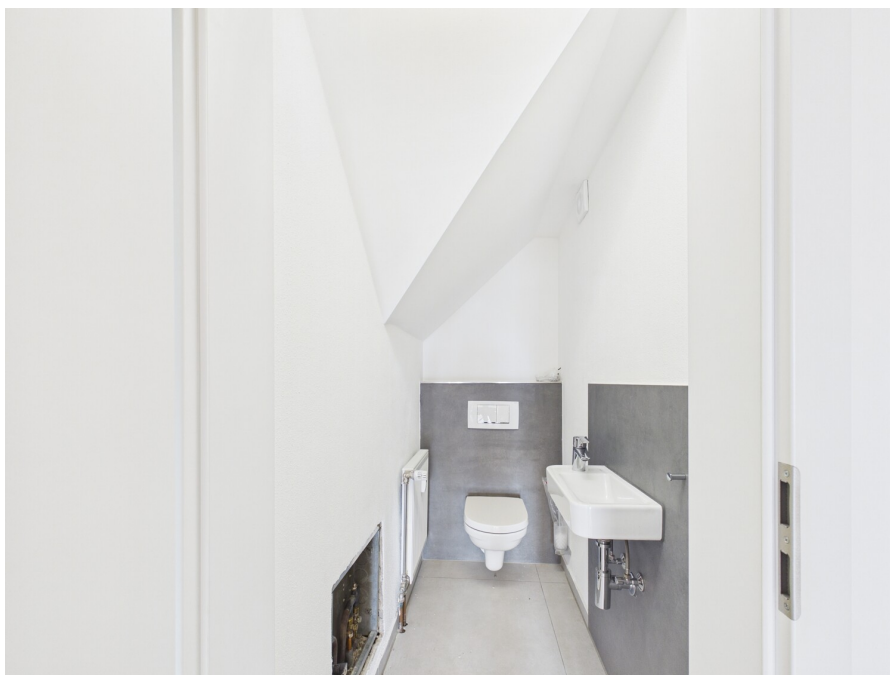
Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

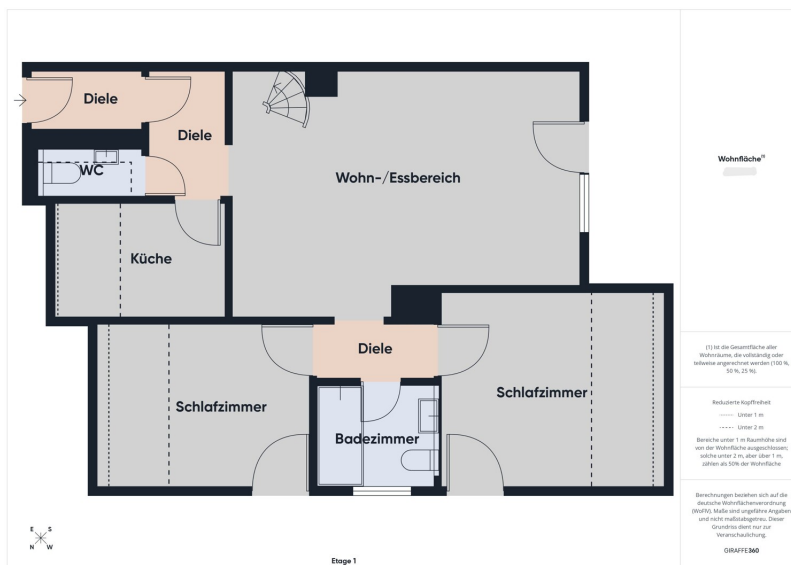
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

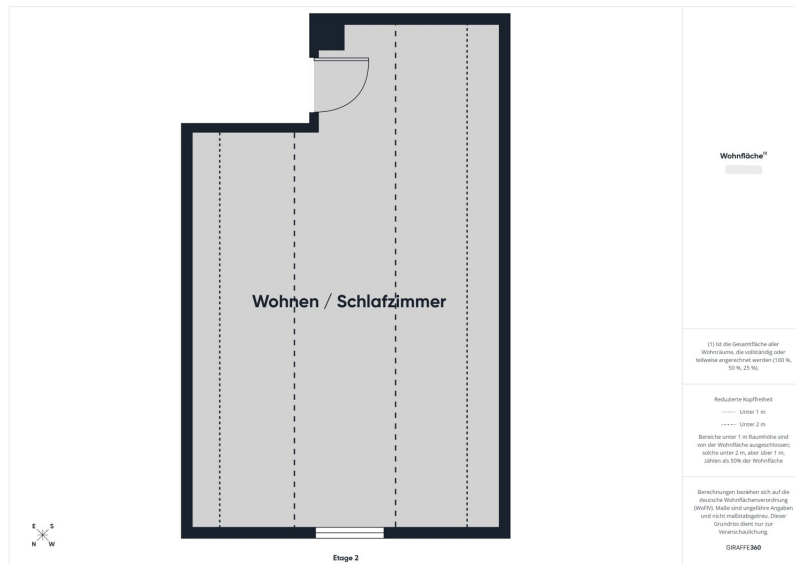
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten ( 3 x Dreizimmer Wohnung, 3 x Vierzimmer Maisonette Wohnung) präsentiert sich als Renditeobjekt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 500 m<sup>2</sup> auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnungen sind bereits rechtlich getrennt und können als Eigentumswohnung verwertet werden.

Das im Jahr 1984 errichtete Gebäude befindet sich in einer attraktiven, gewachsenen Lage und wurde zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist dabei die teilweise Erneuerung der Bäder sowie die teilweise Erneuerung der Böden, wodurch das Wohnhaus heutigen Anforderungen an Komfort und Ausstattung entspricht.

Die Immobilie überzeugt mit einer gehobenen Ausstattungsqualität, die Wohnen auf zeitgemäßem Niveau ermöglicht. Durch die erfolgten Modernisierungen entstehen helle und einladende Räumlichkeiten. Der Gesamtzustand des Hauses ist als modernisiert zu bezeichnen.

Im Haus befinden sich 6 Wohneinheiten, die sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung oder zum Verkauf als Eigentumswohnung eignen. Die Raumaufteilung bietet flexibel gestaltbare Wohnflächen und überzeugt durch ihren großzügigen Zuschnitt. Offen gestaltete Wohn- und Essbereiche sowie zahlreiche Fenster sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Neben den modernen Bädern profitieren die Bewohner von weiteren zeitgemäßen Ausstattungsdetails. Die moderne Heizungsart mittels Blockheizkraftwerk sorgt für eine effiziente Energieversorgung und trägt zum nachhaltigen Betrieb des Hauses bei. Dadurch sind die Betriebskosten langfristig kalkulierbar und umweltfreundliche Standards gewährleistet.

Das Grundstück bietet mit seinen ca. 700 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Außenflächen laden zu individuellen Gestaltungsoptionen ein und bieten Raum für Freizeitaktivitäten oder gemeinschaftliche Bereiche für die Hausgemeinschaft.

Das Mehrfamilienhaus eignet sich ideal für Interessenten, die auf der Suche nach einer Immobilie sind, die durch ihre solide Bauweise, die erfolgten Modernisierungen und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Kombination aus großzügigen Wohnungen, einer gehobenen Ausstattungsqualität sowie

**den Vorzügen der letzten Modernisierungsmaßnahmen machen dieses Renditeobjekt zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.**

**Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## **Alles zum Standort**

**Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.400 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, gute Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Friseure, zahlreiche Gaststätten, Bierkeller sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.**

**Der idyllische Ortsteil Friesen liegt nur 4 km von Hirschaid entfernt und ist ein idealer Wohnort für Naturliebhaber und Freunde fränkischer Lebenskultur.**

### **Verkehrsanbindung:**

**Hirschaid liegt direkt an der A73/ B505. Schnell erreicht man Bamberg (ca.12 km), Forchheim (ca.13 km) und Erlangen (ca.30 km). Zudem ist die Zuganbindung in Richtung Bamberg-Nürnberg hervorragend ausgebaut. In Friesen ist eine VNG - Busanbindung vorhanden.**

**Objektnummer: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sophie Grohganz & Werner Schauer**

---

**Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg**

**Tel.: +49 951 - 51 93 231 0**

**E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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