

Hilpolstein

Historischer Charme trifft moderne Perfektion–Vollvermietetes Denkmal mit nachhaltigem Wertpotenzial

Property ID: 26431032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 808,52 m² • ROOMS: 22 • LAND AREA: 1.204 m²

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

At a glance

Property ID	26431032
Living Space	ca. 808,52 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	22
Year of construction	1925
Type of parking	15 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.250.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Guest WC

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Energy Data

Power Source **Pellet-Fuelled**

Energy Certificate **Legally not required**

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



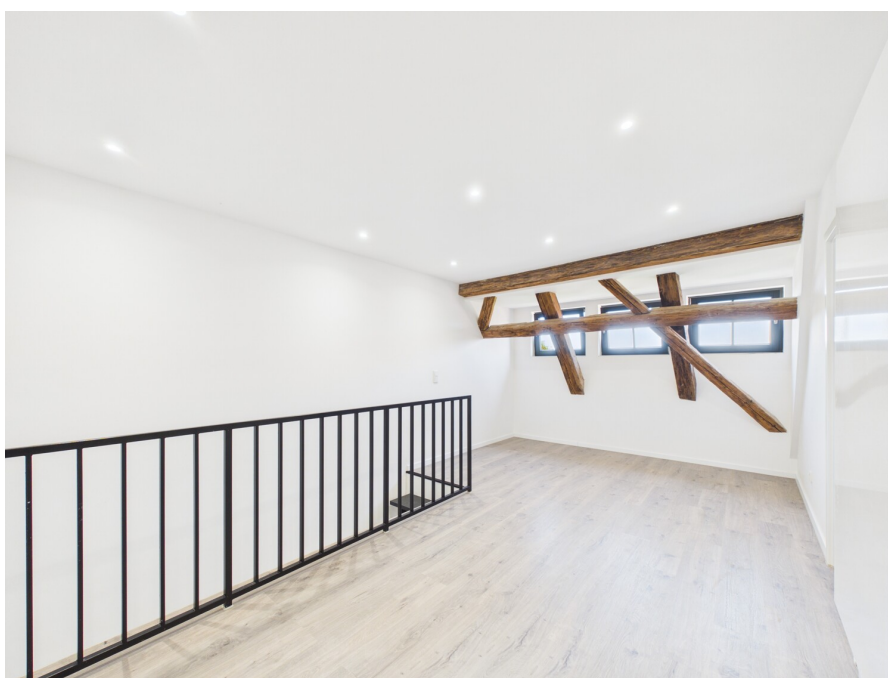
Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



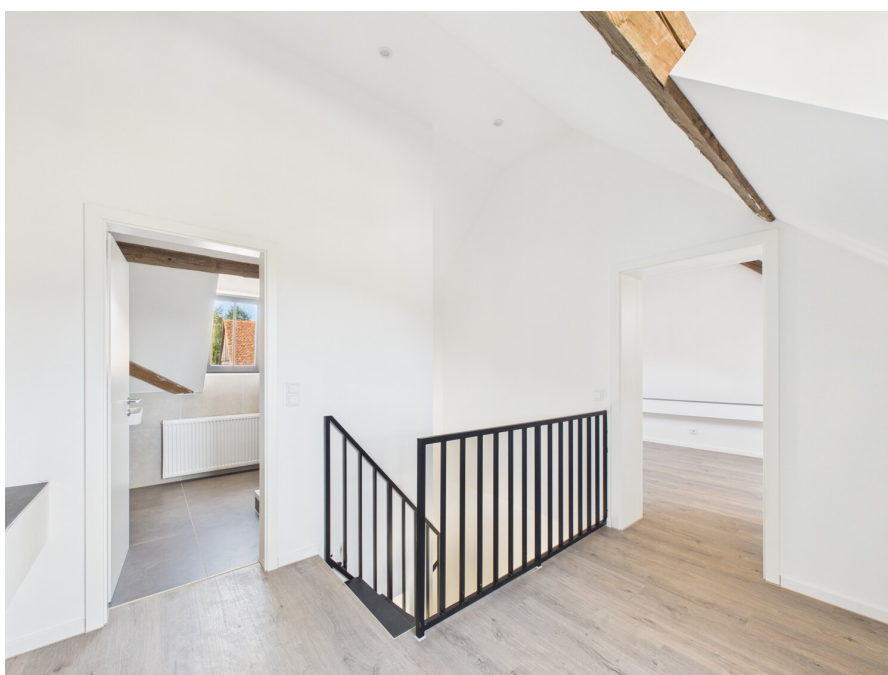
Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

A first impression

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und präsentiert sich als nachhaltig attraktive Kapitalanlage. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde innerhalb der vergangenen fünf Jahre umfassend kernsaniert. Dabei entstanden acht moderne und hochwertig ausgestattete Wohneinheiten, die sich heute in einem ausgezeichneten baulichen und technischen Zustand befinden.

Im Zuge der Sanierung wurde großer Wert darauf gelegt, den besonderen Charakter des historischen Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig einen modernen Wohnstandard zu schaffen. Die gelungene Verbindung aus denkmalgeschützter Bausubstanz, zeitgemäßer Gebäudetechnik und ansprechenden Wohnkonzepten verleiht der Immobilie eine besondere Marktposition.

Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 808,52 m². Die acht Wohnungen weisen unterschiedliche und gut vermietbare Wohnungsgrößen auf:

- Wohnung 1: ca. 54,70 m² Wohnfläche (2 Zimmer)
- Wohnung 2: ca. 36,58 m² Wohnfläche (1 Zimmer)
- Wohnung 3: ca. 75,41 m² Wohnfläche (3 Zimmer)
- Wohnung 4: ca. 73,34 m² Wohnfläche (2 Zimmer)
- Wohnung 5: ca. 186,74 m² Wohnfläche (3 Zimmer)
- Wohnung 6: ca. 188,81 m² Wohnfläche (4 Zimmer)
- Wohnung 7: ca. 80,67 m² Wohnfläche (3 Zimmer)
- Wohnung 8: ca. 112,27 m² Wohnfläche (4 Zimmer)

Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt insgesamt 7.575,00 Euro. Daraus ergibt sich eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 90.900,00 Euro. Die Wohnungen wurden im Frühjahr/Sommer 2026 zum ersten Mal vermietet.

Durch die erst in den vergangenen Jahren abgeschlossene Kernsanierung befindet sich die gesamte Immobilie in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Ein erkennbarer Wartungs- oder Sanierungsstau besteht nicht. Für den zukünftigen Eigentümer bietet das Objekt somit eine hohe Planungssicherheit, ohne dass unmittelbar größere Investitionen kurz- und mittelfristig zu erwarten sind.

Ein weiterer Mehrwert ergibt sich durch die aktuell fertigzustellenden Außenanlagen, deren Errichtung zeitnah erfolgt. Dadurch wird die Attraktivität der einzelnen Wohneinheiten

nochmals deutlich gesteigert und das Gesamtobjekt langfristig zusätzlich aufgewertet.

Die Kombination aus vollständiger Vermietung, acht unterschiedlichen Wohnungstypen, stabilen Mieteinnahmen, hochwertigem Sanierungszustand und dem besonderen Charakter eines denkmalgeschützten Gebäudes macht diese Immobilie zu einer äußerst interessanten und werthaltigen Investitionsmöglichkeit.

Besonders Kapitalanlegern, die Wert auf eine nachhaltig vermietbare Immobilie mit historischem Charme und modernem Wohnkomfort legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit.

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Details of amenities

- Kernsanierung 2026
- 8 Wohnungen
- 808,52 m² vermietete Fläche
- moderne Pelletsheizung
- 15 Stellplätze vorhanden
- Denkmalschutz - daher kein Energieausweis
- außergewöhnliche Wohnungsgrundrisse und Typen
- sehr gute Nachfrage zwischen Nürnberg und Ingolstadt

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Hilpoltsteiner Ortsteil Weinsfeld im Landkreis Roth. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, viel Natur und eine familienfreundliche Nachbarschaft aus.

Die historische Stadt Hilpoltstein mit ihrer hervorragenden Infrastruktur ist in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie vielfältige Freizeitangebote.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rothsee und zum Fränkischen Seenland, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Dank der direkten Anbindung an die A9 erreichen Sie Nürnberg in rund 30 Minuten und Ingolstadt ebenfalls in kurzer Fahrzeit!

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Other information

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.

Property ID: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com