

Hirschaid

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

CODE DU BIEN: 26161037



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

**PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.154 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26161037</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>7 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.650.000 EUR</b>
<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## **Informations énergétiques**

<b>Source d'alimentation</b>	<b>Gaz</b>
<b>Informations énergétiques</b>	<b>Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.</b>

CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



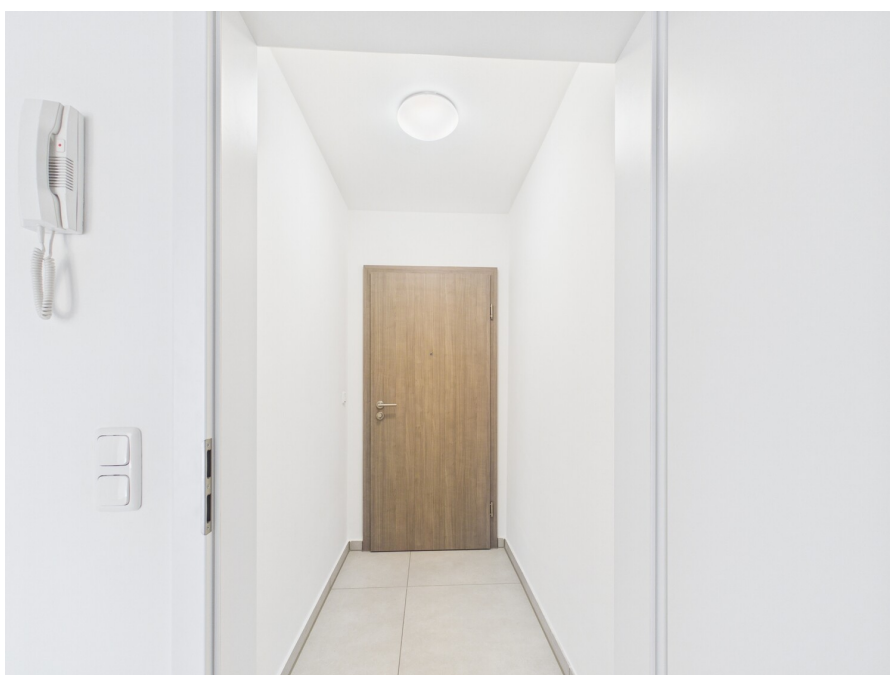
CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



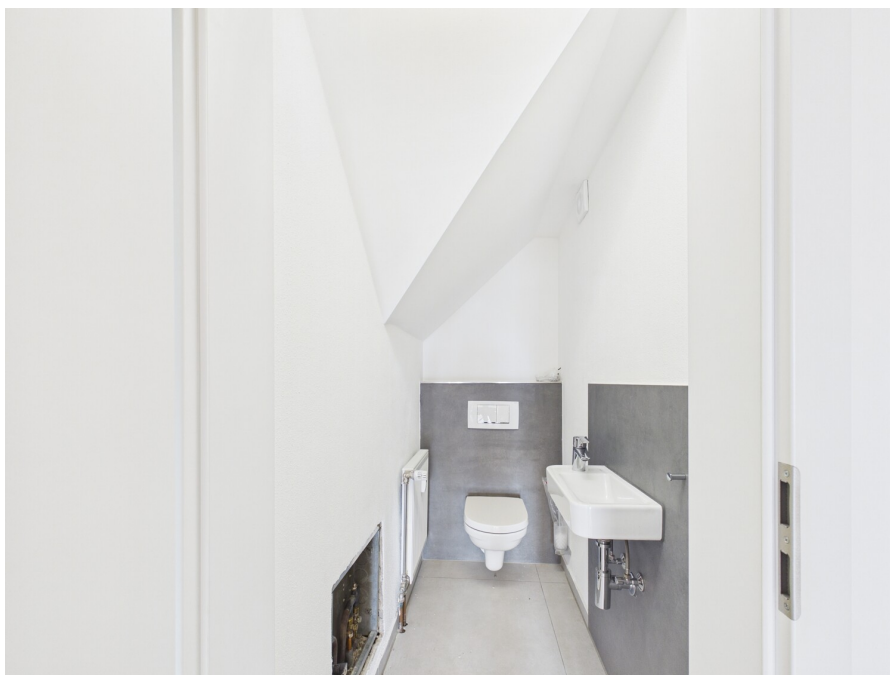
CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid

# Plans d'étage

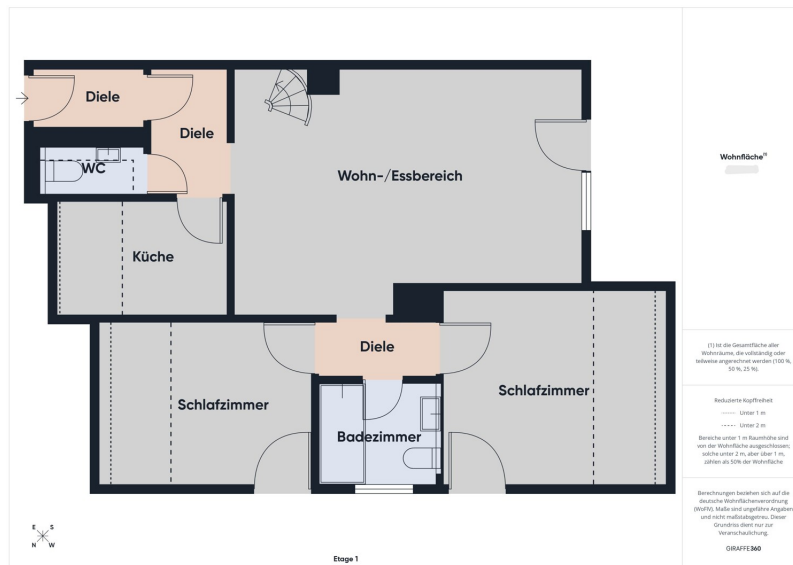


Wohnfläche<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise eingeschrieben werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WflV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GRAFFEB&O



Wohnfläche<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise eingeschrieben werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopfhöhe

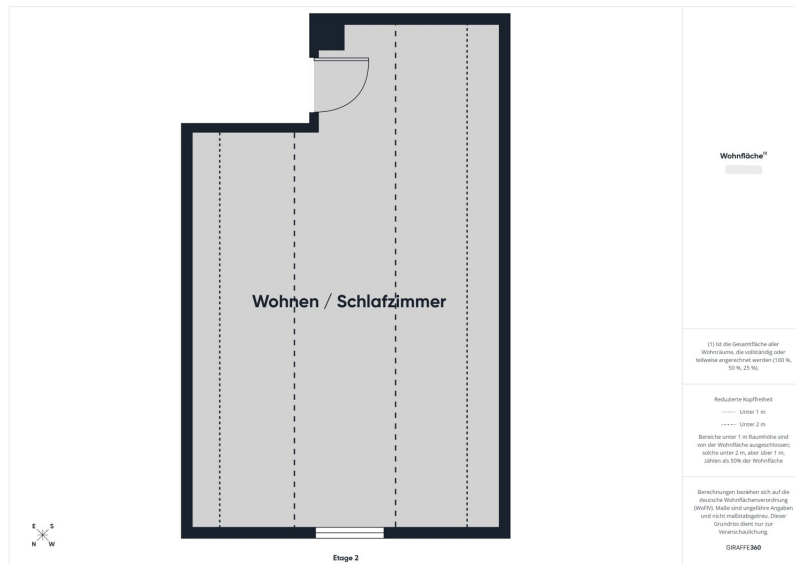
----- Länger 1 m

----- Länger 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen zu 50% der Wohnfläche.

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WflV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GRAFFEB&O



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26161037 - 96114 Hirschaid**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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