

Hildburghausen

Platzwunder in Hildburghausen: Zweifamilienhaus mit Wohlfühlfaktor und Top-Anbindung

CODE DU BIEN: 25124419



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 325,97 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 517 m²

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124419
Surface habitable	ca. 325,97 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1997
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Parking souterrain

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	54.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



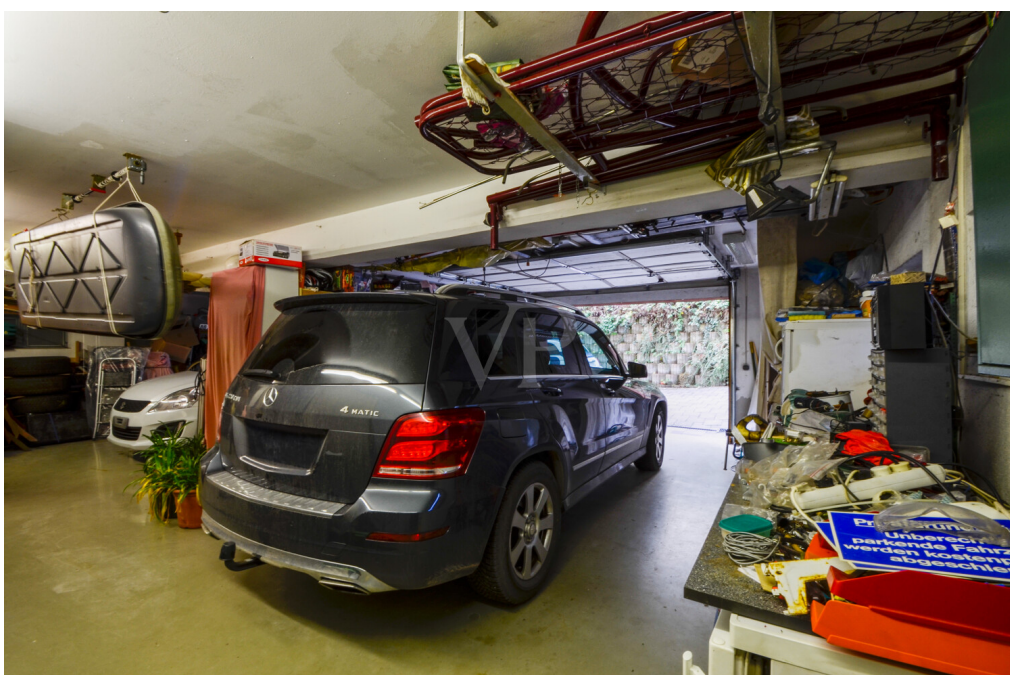
CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



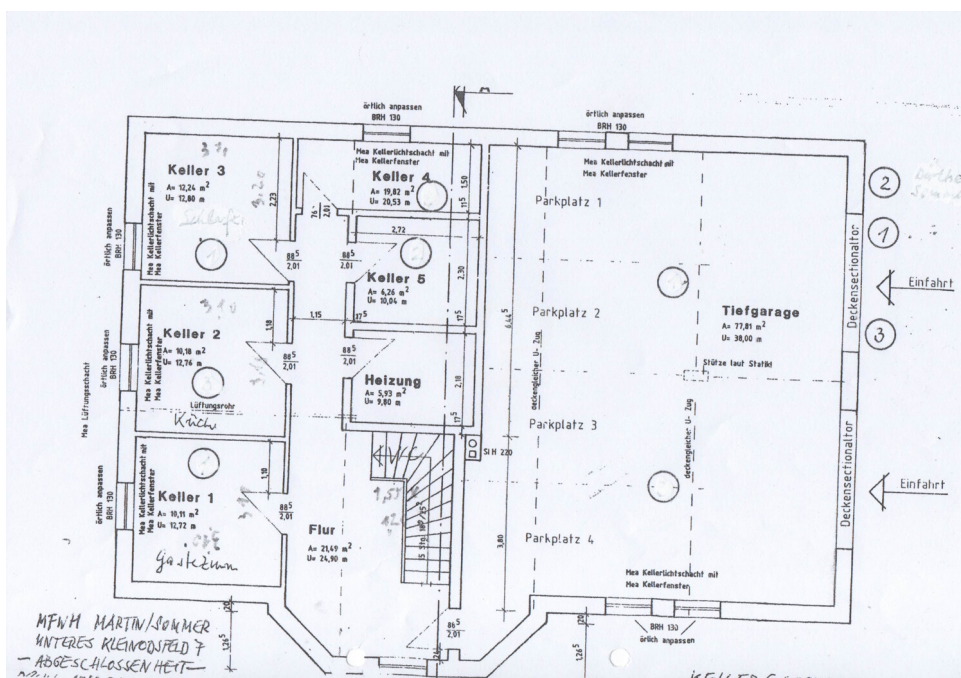
CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



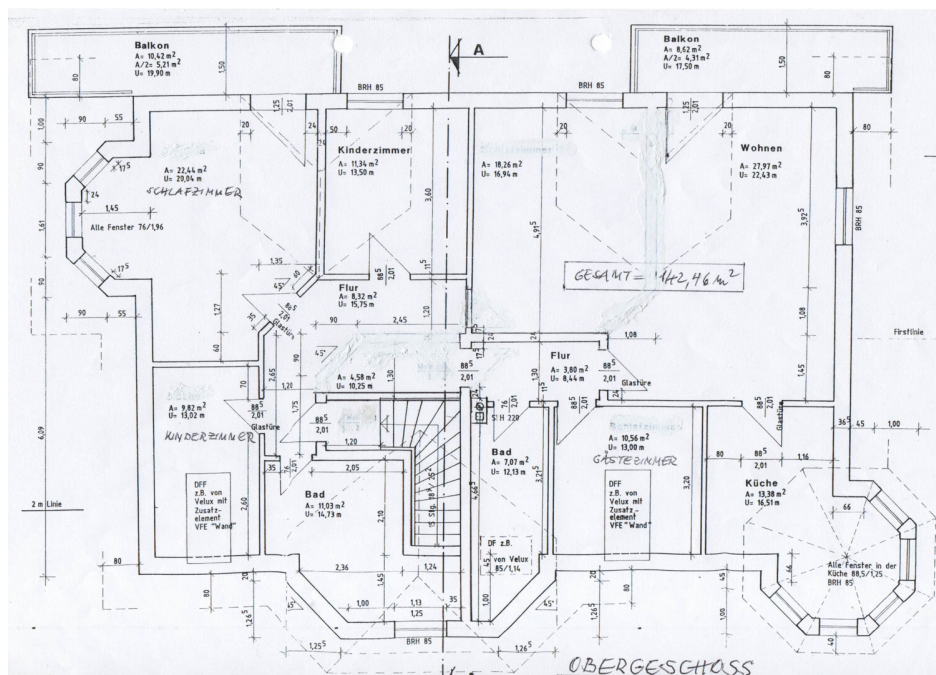
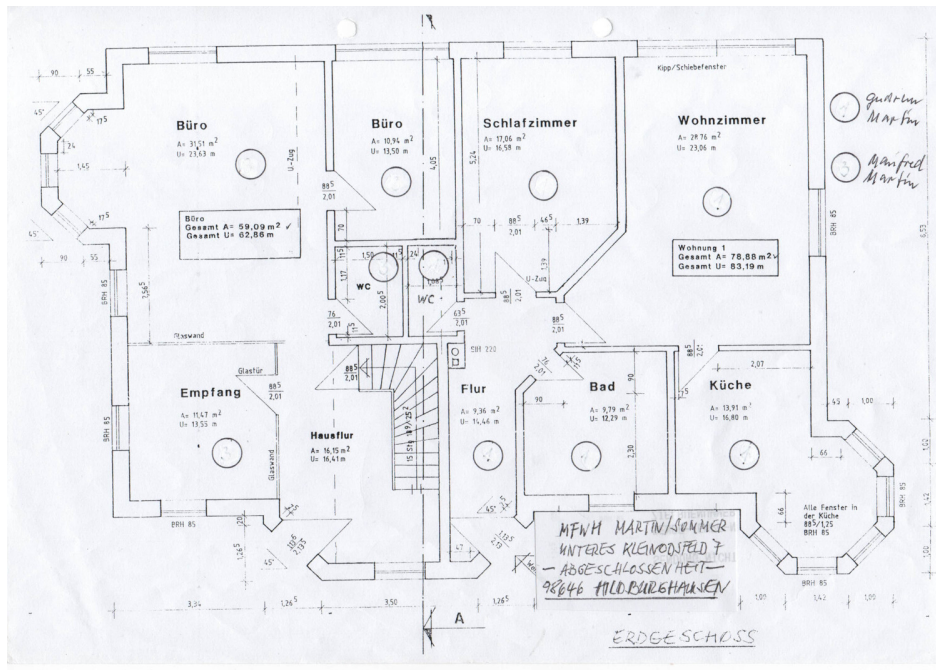
CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0361 - 66 38 20 88

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

La propriété

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt



BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

Une première impression

Dieses gepflegte und äußerst vielseitige Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise überzeugt durch seine beeindruckende Größe, eine hervorragende Energieeffizienz sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 325,97 m² auf einem 517 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das im Jahr 1997 errichtete Gebäude wurde aus hochwertigen Porotonsteinen mit Dämmputz erstellt und erreicht die Energieeffizienzklasse A – ein starkes Argument in Zeiten steigender Energiekosten. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung, ergänzt durch ein gedämmtes Dach sowie 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Aktuell als Zweifamilienhaus genutzt, eröffnet die durchdachte Grundrissstruktur Potenzial für bis zu vier Wohneinheiten, was diese Immobilie besonders interessant für Investoren macht.

Ein weiteres Highlight ist die Vollunterkellerung, die nicht nur reichlich Stauraum bietet, sondern auch Tiefgaragenstellplätze, die komfortables und witterungsgeschütztes Parken ermöglichen.

Dieses Haus vereint Substanz, Energieeffizienz und Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

Détails des commodités

- **Ca. 325,97 m² Wohnfläche**
- **517 m² Grundstück**
- **Baujahr 1997**
- **Massive Bauweise (Porotonstein mit Dämmputz)**
- **Energieeffizienzklasse A**
- **Gasheizung**
- **Gedämmtes Dach**
- **Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung & Schallschutz**
- **Vollunterkellert mit Tiefgaragenstellplätzen**
- **Aktuell Zweifamilienhaus – bis zu 4 Wohneinheiten realisierbar**
- **Attraktiver Standort in Hildburghausen**

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in attraktiver Wohnlage von Hildburghausen mit ruhigem, familienfreundlichem Umfeld und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Über die B89 sowie die nahegelegene A73 besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Coburg, Suhl, Meiningen und Nürnberg. Der Bahnhof Hildburghausen sowie Busverbindungen gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und Mieter.

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 54.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25124419 - 98646 Hildburghausen

Contact

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

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

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

www.von-poll.com