

Hilpolstein

Historischer Charme trifft moderne Perfektion–Vollvermietetes Denkmal mit nachhaltigem Wertpotenzial

Αριθμός ακινήτου: 26431032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 808,52 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 22 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.204 m²

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	26431032
???????????	ca. 808,52 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	22
????? ????????????	1925
????? ????????????	15 x ??????????? ????? ?????????????

????? ??????	2.250.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2026
????????? ??????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 50 m ²
???????	WC ????????????

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?????????? ???? ?

???? ?????????? ?

????????????????? ? KEIN

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



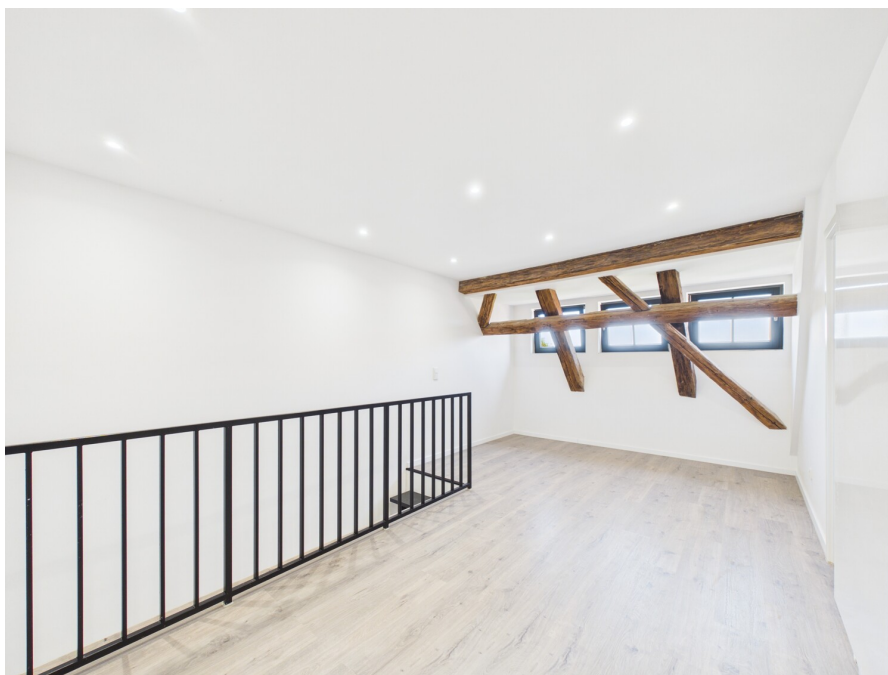
Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



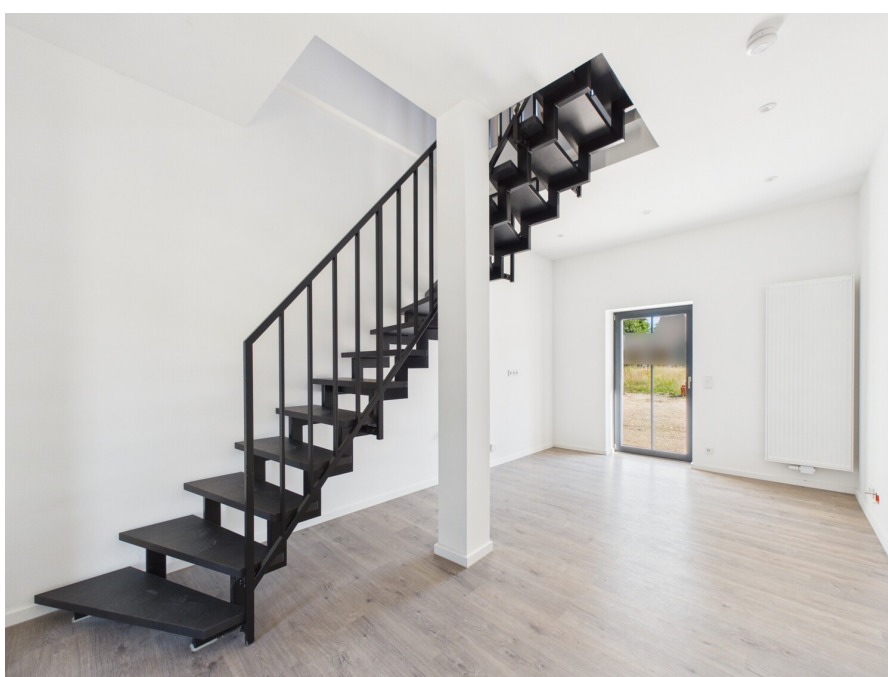
Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ????????



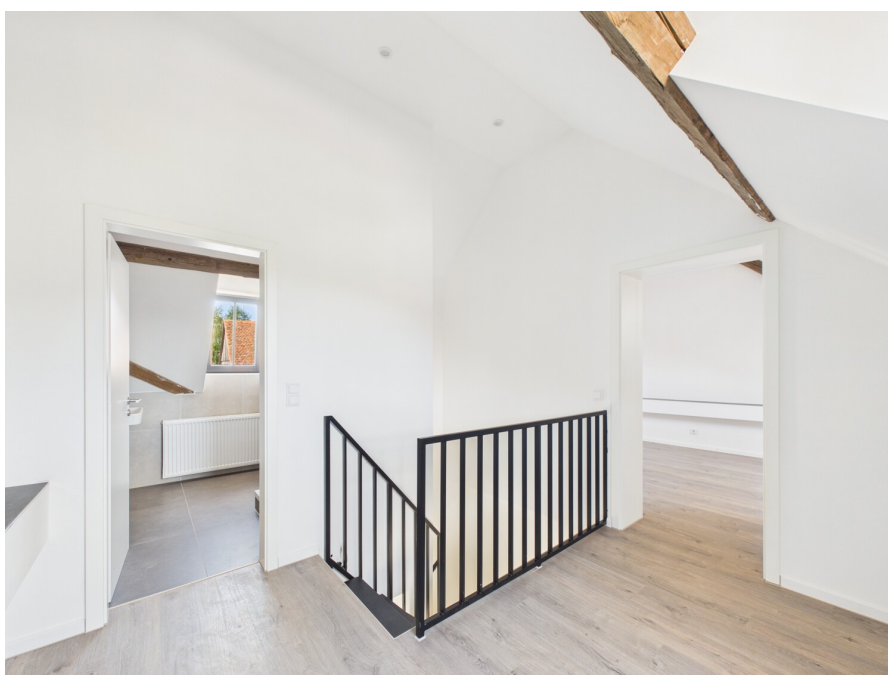
Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?? ???????



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



Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

??? ????? ????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?????????????? ??? ????????

- 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

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

??? ??? ??? ?????????

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!

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26431032 - 91161 Hilpolstein

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com