

Hildburghausen

# Platzwunder in Hildburghausen: Zweifamilienhaus mit Wohlfühlfaktor und Top-Anbindung

????????? ??????????: 25124419

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2026[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 325,97 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ?????: 517 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

???????? ??????????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25124419	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 325,97 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 4,76 % (inkl.
????????	10		MwSt.) des
????????????? ???	7		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	4	?????????	????????
????? ??????????????	1997	?????????????	
?????? ??????????????	4 x ????????????	????????	?????????, ??????,
	?????? ??????????????,		??????????????????
	2 x ??????????		?????????, ??????????
	??????????		

???????? ?????????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	54.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.01.2036	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ?????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997



???????? ?????????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ?????????



???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ???????





??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????





???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ???????



???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ???????





??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????



???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????





???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ???????





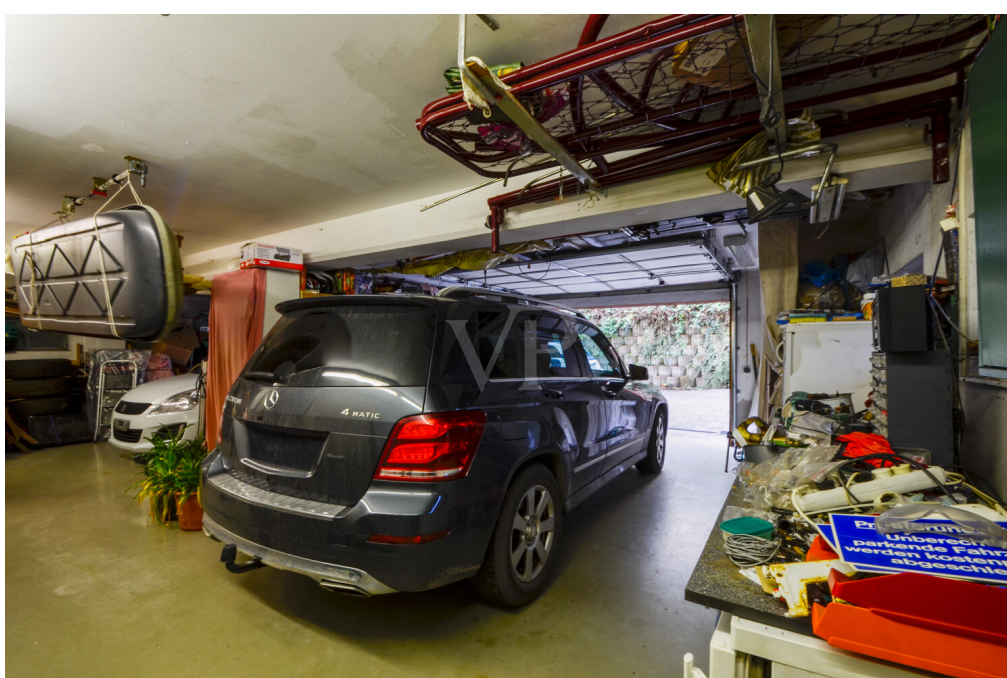
??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????



???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

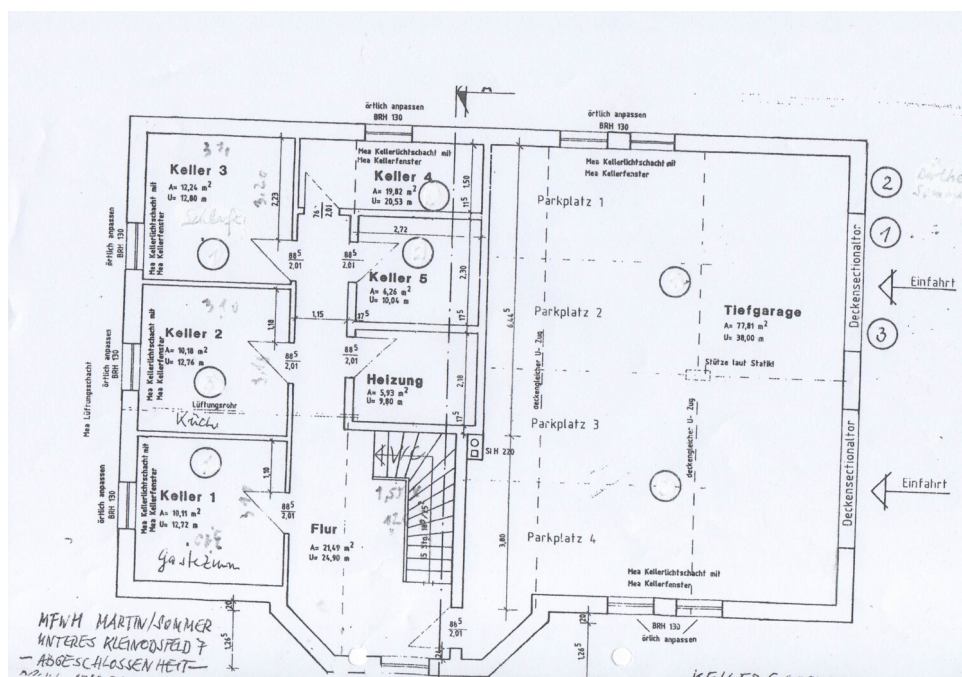
?? ???????





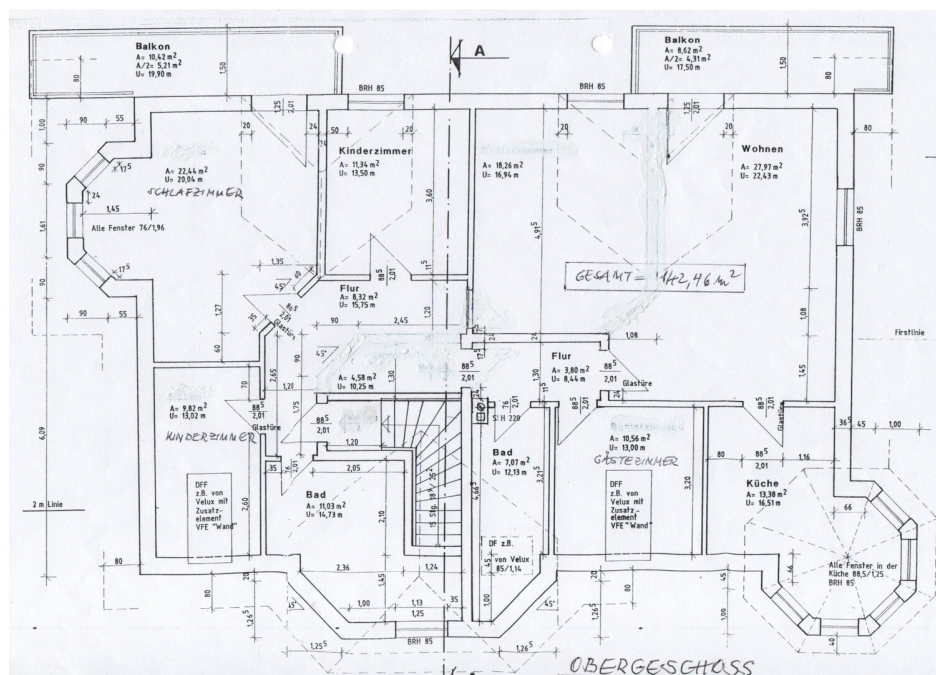
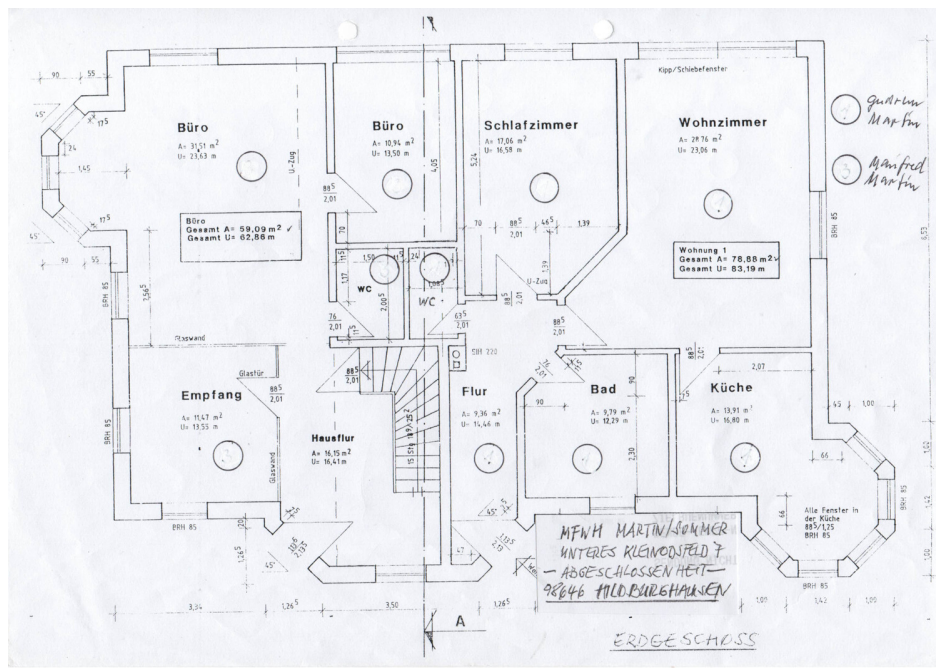
???????? ?????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ???????



??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????





??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????



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!



VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

?? ????????

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

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 m<sup>2</sup> auf einem 517 m<sup>2</sup> 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 Grundrisstruktur 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.

??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

- Ca. 325,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 517 m<sup>2</sup> 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



??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

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.

??????? ???????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 54.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ?????????: 25124419 - 98646 Hildburghausen

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

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

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

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

---

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