

Hildburghausen

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

*Codice oggetto: 25124419*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 325,97 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 517 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25124419	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 325,97 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1997		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	54.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.01.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



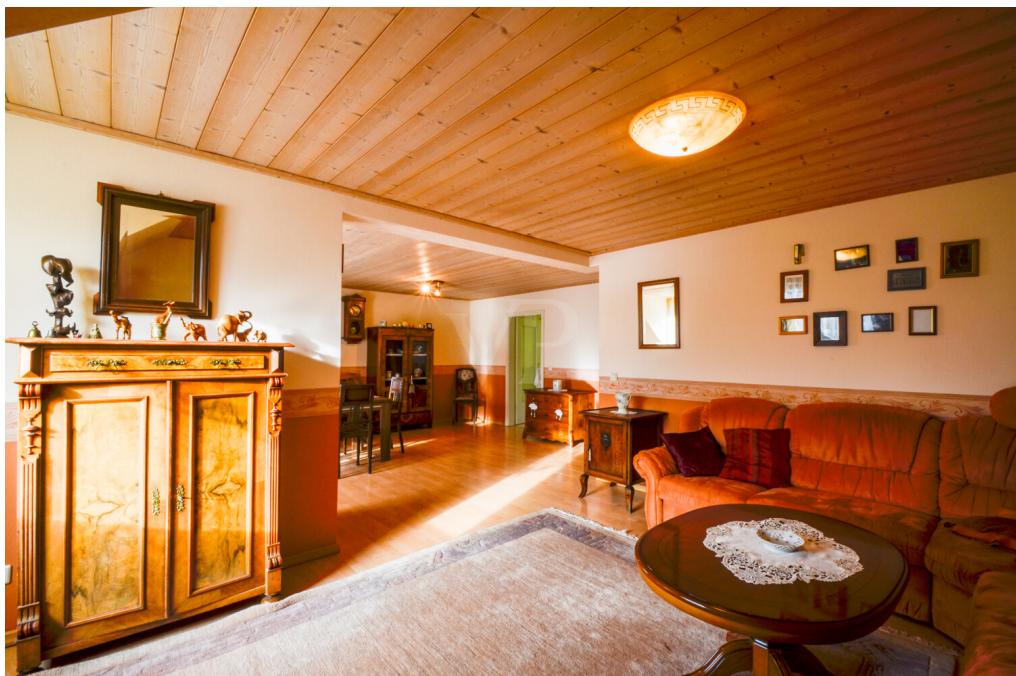
Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



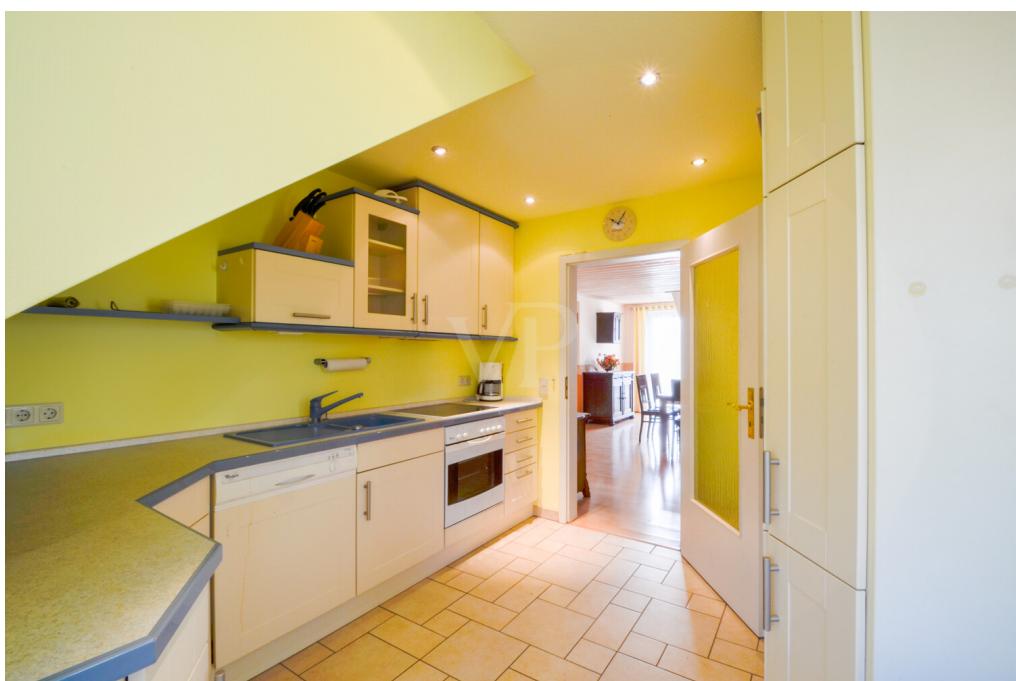
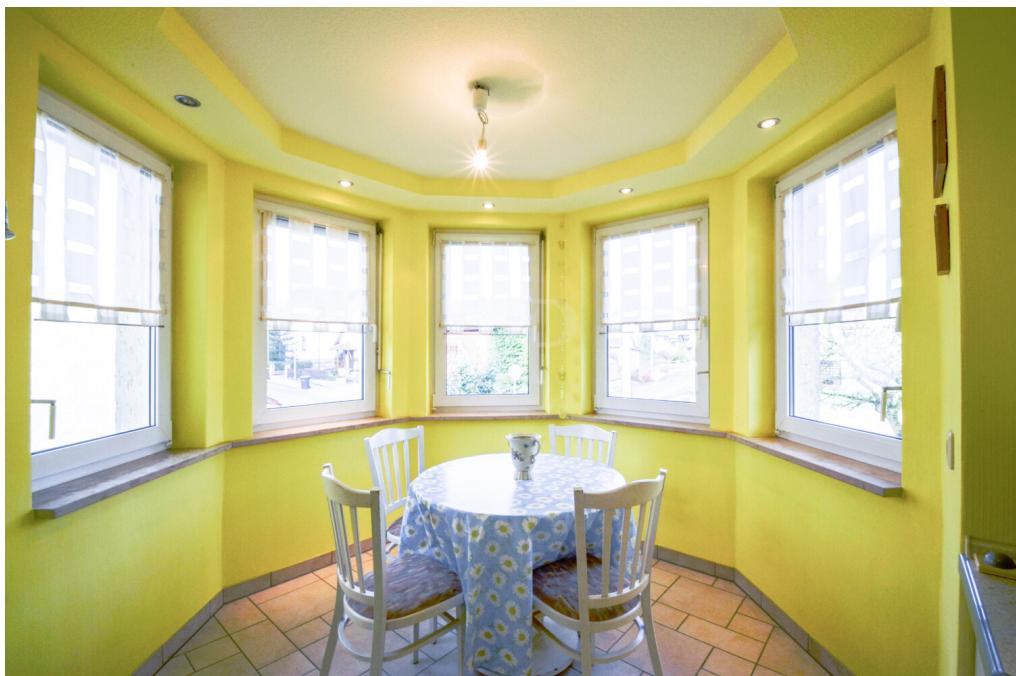
Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



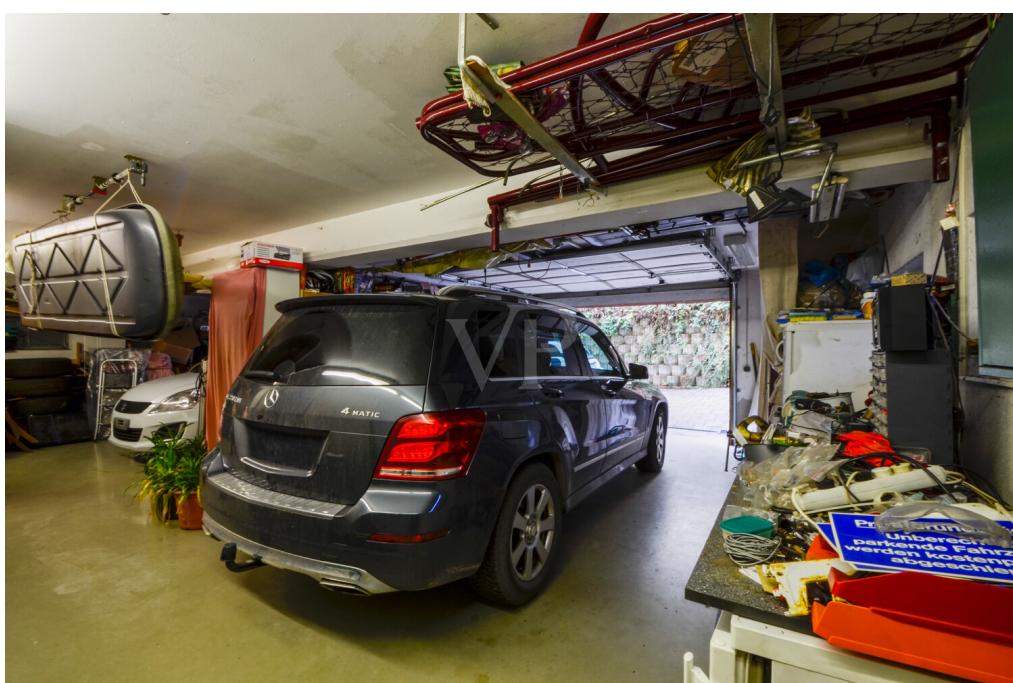
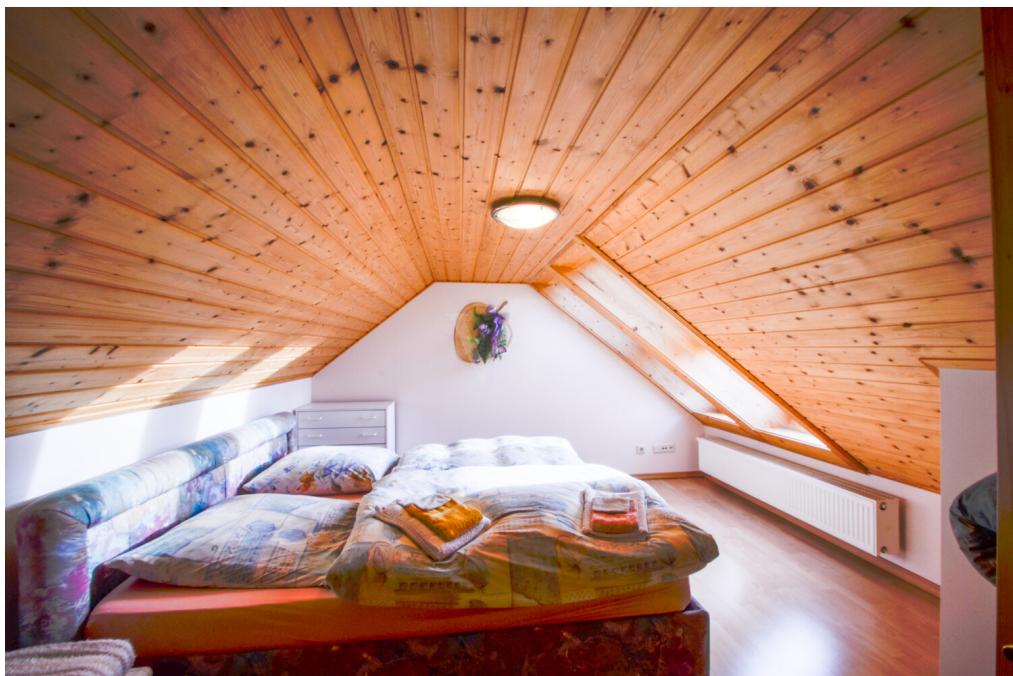
Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



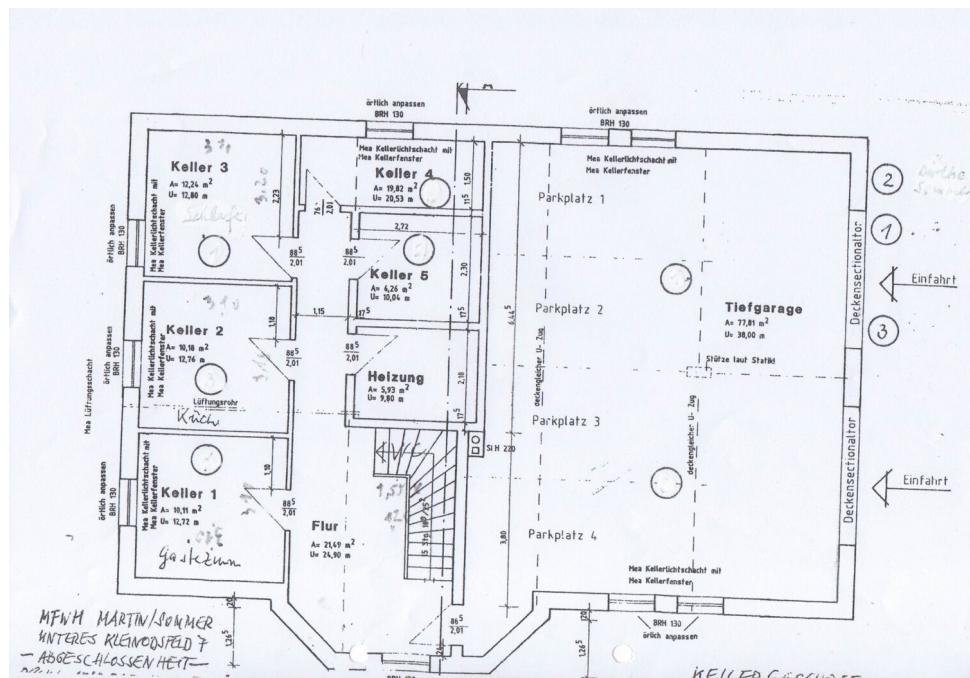
Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



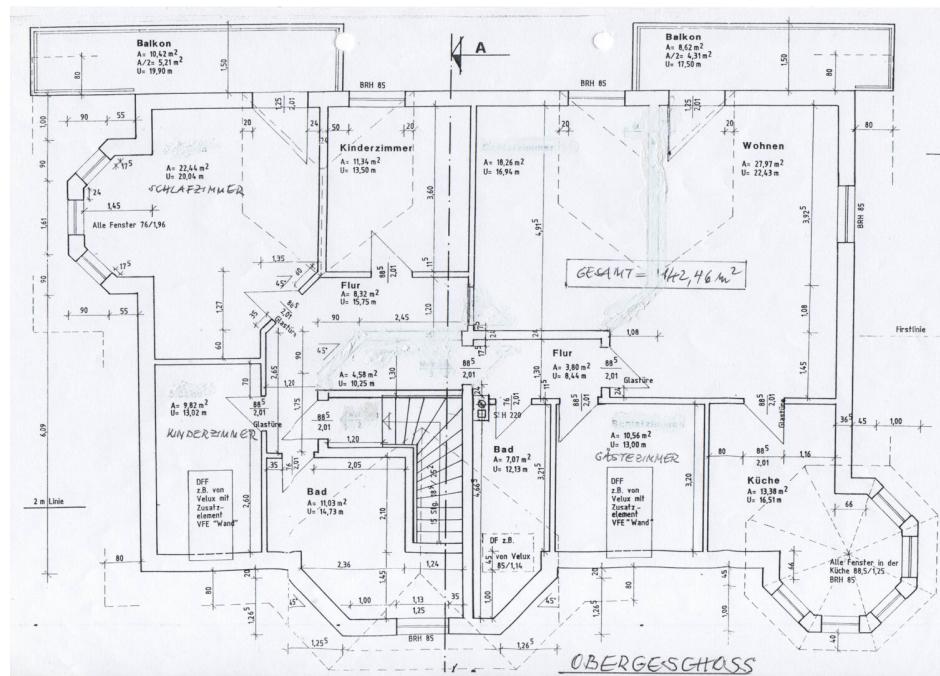
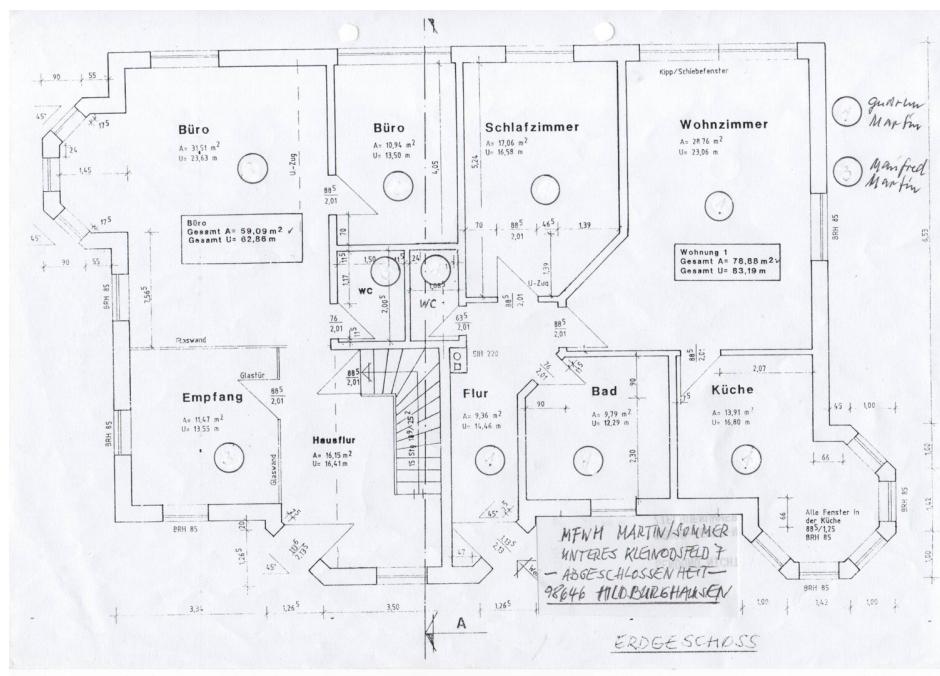
**Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà



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!

Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## La proprietà

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPÄWEIT 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)



**Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Una prima impressione

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 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.

Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt  
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0  
E-Mail: erfurt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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