

Hildburghausen

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

*Número da propriedade: 25124419*



  
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

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

**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 325,97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 517 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25124419	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 325,97 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	10	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	7		
Casas de banho	4		
Ano de construção	1997		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	54.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.01.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997



Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel





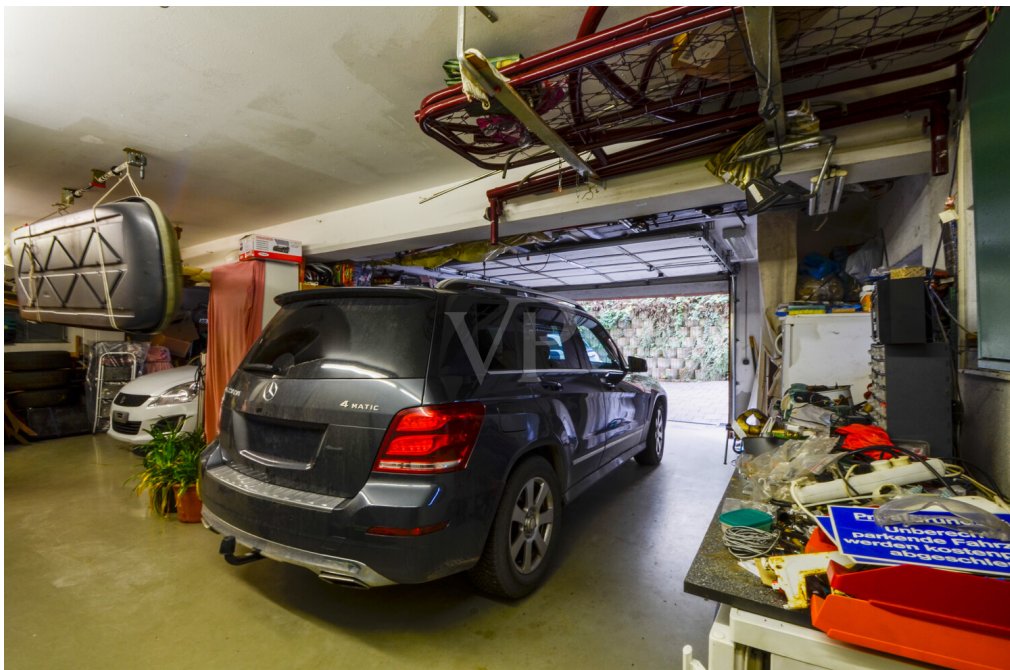
Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

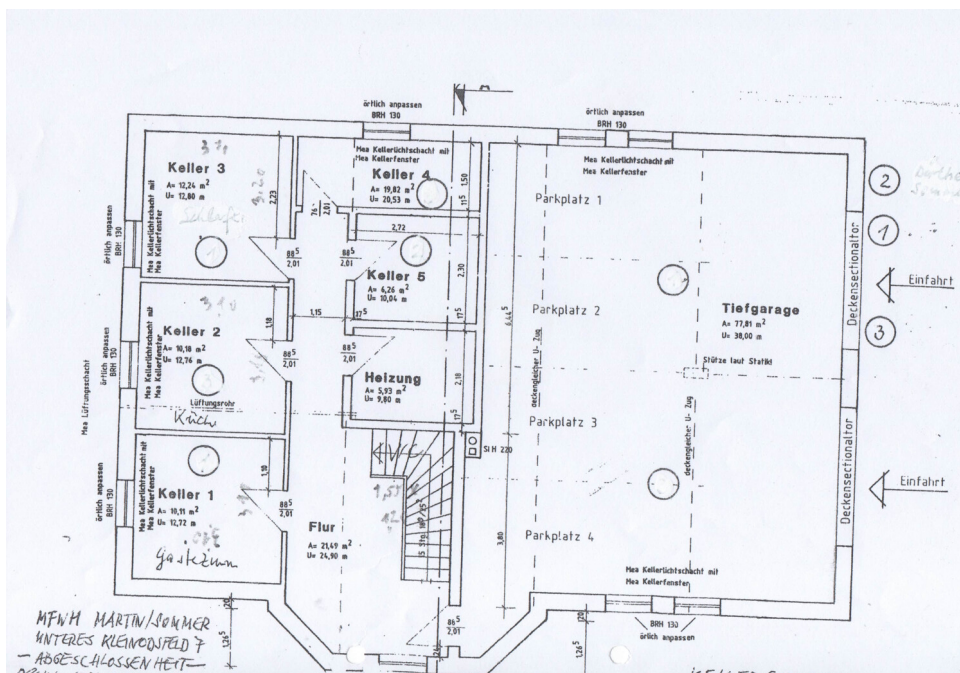
## O imóvel





Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel







Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel



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!

Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen

## O imóvel

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



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Detalhes do equipamento

- 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



**Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25124419 - 98646 Hildburghausen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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