

Hirschaid

# VERKAUFT Saniertes MFH mit 3 Wohneinheiten in ruhigem Wohngebiet

Objektnummer: 24161057



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 443 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24161057      |
| Wohnfläche   | ca. 260 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 11            |
| Schlafzimmer | 7             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 2010          |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 749.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 63.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2011          |

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

# Die Immobilie



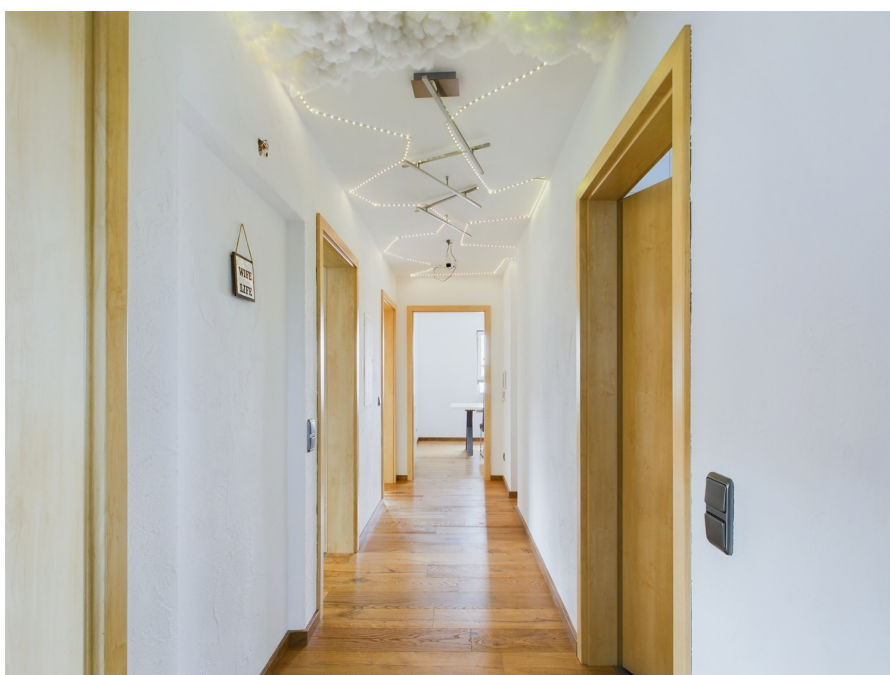
Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



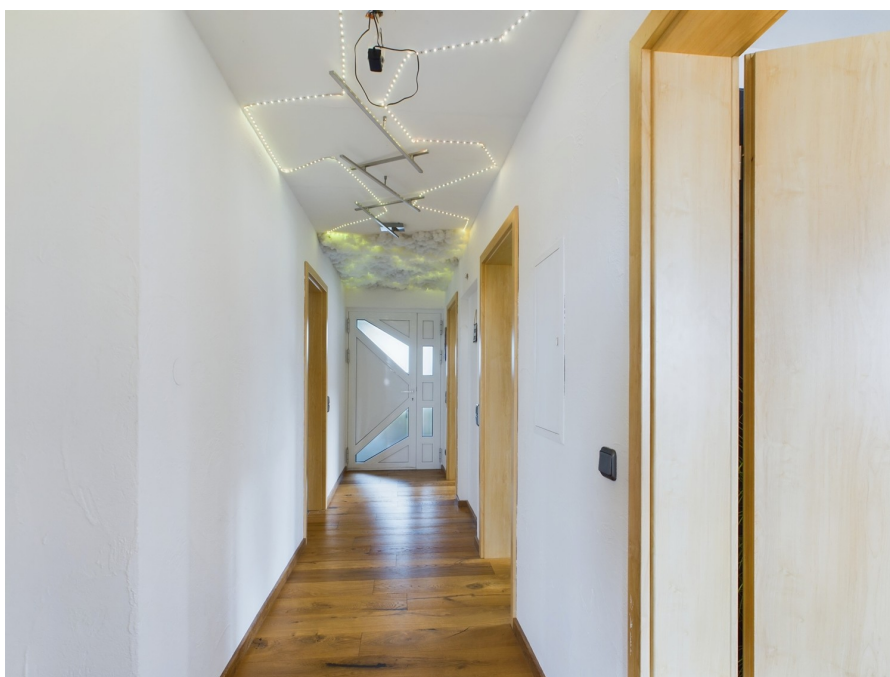
Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Ein erster Eindruck

Charmantes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit Potenzial Zum Verkauf steht ein vollständig in 2010 renoviertes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, das sich auf einem Grundstück von ca. 443 m<sup>2</sup> erstreckt. Mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 3 Wohneinheiten mit 100m<sup>2</sup>, 90m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und zeichnet sich durch eine sehr gute Ausstattungsqualität aus. Zu den durchgeführten Sanierungen in 2010 gehören die Erneuerung des Daches, die Außenisolierung sowie der Austausch von Fenstern und Türen. Auch Heizungsanlage, Wasser, Bäder und Elektrik wurden auf den neuesten Stand gebracht. Die Zentralheizung sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Gebäude. Darüber hinaus wurden auch die Badezimmer vollständig modernisiert und entsprechen heutigen Komfortansprüchen. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal konzipiert und erlaubt sowohl die Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch als Investitionsobjekt zur Vermietung einzelner Wohneinheiten. Jede Wohneinheit verfügt über gut geschnittene Räume, die durch hohe Decken und eine durchdachte Raumplanung ein offenes und einladendes Wohngefühl erzeugen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Die Ausstattung des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche. Hochwertige Bodenbeläge sowie geschmackvoll gestaltete Küchen und Bäder zeugen von der sorgfältigen Renovierung und der Liebe zum Detail. Moderne Sanitäranlagen und erstklassige Armaturen unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Das Grundstück von ca. 443 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Raum für 5 Stellplätze, um dem Bedarf an Parkmöglichkeiten gerecht zu werden. Die Lage des Mehrfamilienhauses in einem ruhigen Wohngebiet überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Infrastruktureinrichtungen. Dadurch ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal geeignet. Diese rundum renovierte Immobilie stellt eine vielversprechende Option für Käufer dar, die Wert auf Qualität und eine solide Bauweise legen. Durch die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen sind in den kommenden Jahren keine größeren Renovierungsarbeiten zu erwarten, was den Einstieg in ein entspanntes Wohnen ermöglicht. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um sich ein eigenes Bild von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Mehrfamilienhauses zu machen.

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde in 2010/2011 auf Grund eines Brandes komplett saniert und auf den damalig verfügbaren technischen Stand gebracht.

Bei der umfänglichen Sanierung wurden mehr oder weniger alles bis auf die Grundmauern erneuert und auf Stand gebracht.

Die Haustechnik entspricht dem zum Zeitpunkt der Sanierung gängigen Standard.

Die 3 Wohneinheiten sind vermietet.

Wohneinheit EG: ca. 94 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Einbauküche, Bad, Wintergarten und Terrasse ca. 20m<sup>2</sup>

Wohneinheit 1OG: ca. 82m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Einbauküche, Bad und Balkon ca. 10m<sup>2</sup>

Wohneinheit DG: ca. 70m<sup>2</sup> 3 Zimmer, Einbauküche, Bad und Balkon ca. 6m<sup>2</sup>

Alle Bäder sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet, im EG mit Whirlpool-Badewanne.

Weiterhin ist das Gebäude voll unterkellert, die Heizung erneuert in 2023.

5 Stellplätze vor dem Haus sind den Wohnungen zugeordnet.

Eine Aufteilung in 3 Eigentumswohnungen ist möglich durch das offenen Treppenhaus und die abgeschlossenen Wohneinheiten.

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Alles zum Standort

Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. In Hirschaid selbst leben ca. 5900 Einwohner. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, gute Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Friseure, zahlreiche Gaststätten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hirschaid liegt im Regnitztal direkt an der A 73. Schnell erreichen Sie Bamberg (ca.12 km), Forchheim (ca.13 km) und Erlangen (ca.30 km). Zudem ist die Zuganbindung in Richtung Bamberg-Nürnberg hervorragend ausgebaut.

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 63.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

Objektnummer: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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