

Hirschaid

# VERKAUFT Saniertes MFH mit 3 Wohneinheiten in ruhigem Wohngebiet

CODICE OGGETTO: 24161057



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

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid**

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

**CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24161057
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	63.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.01.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



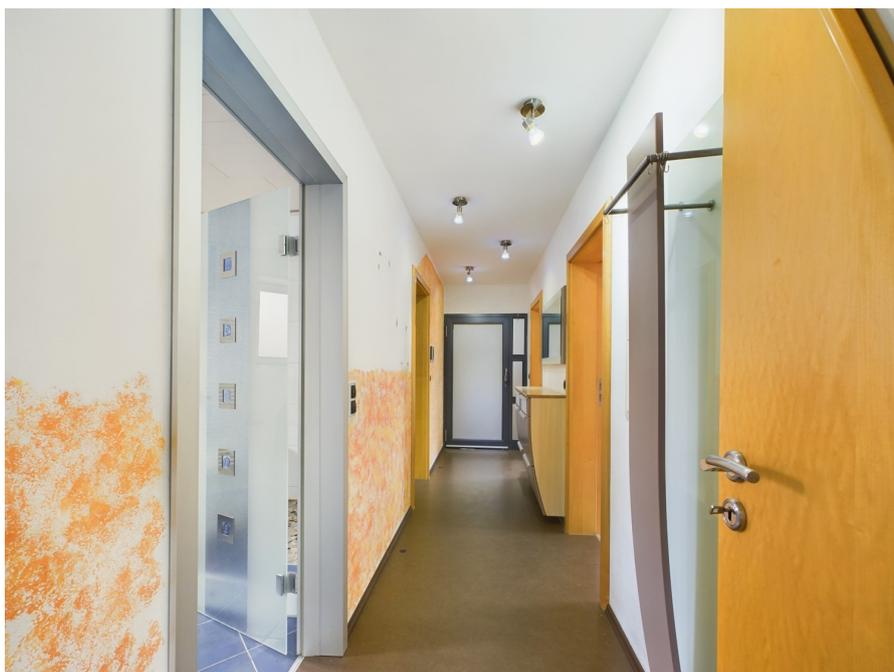
CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



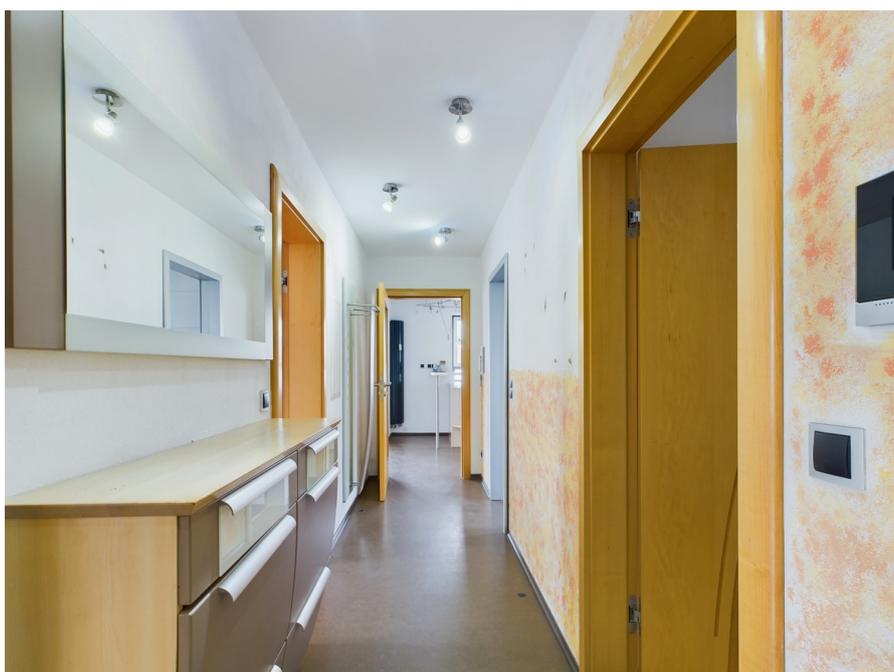
CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



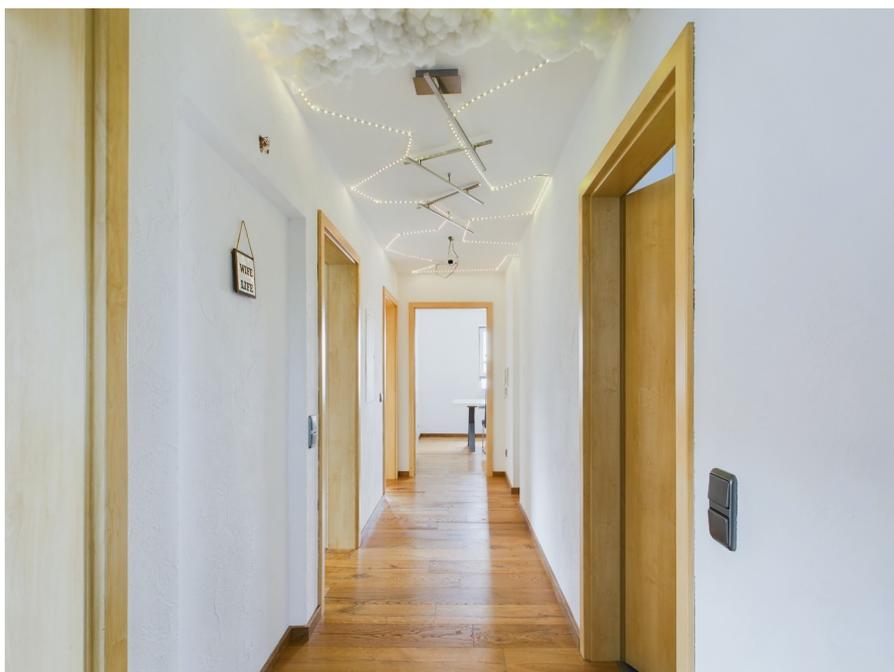
CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



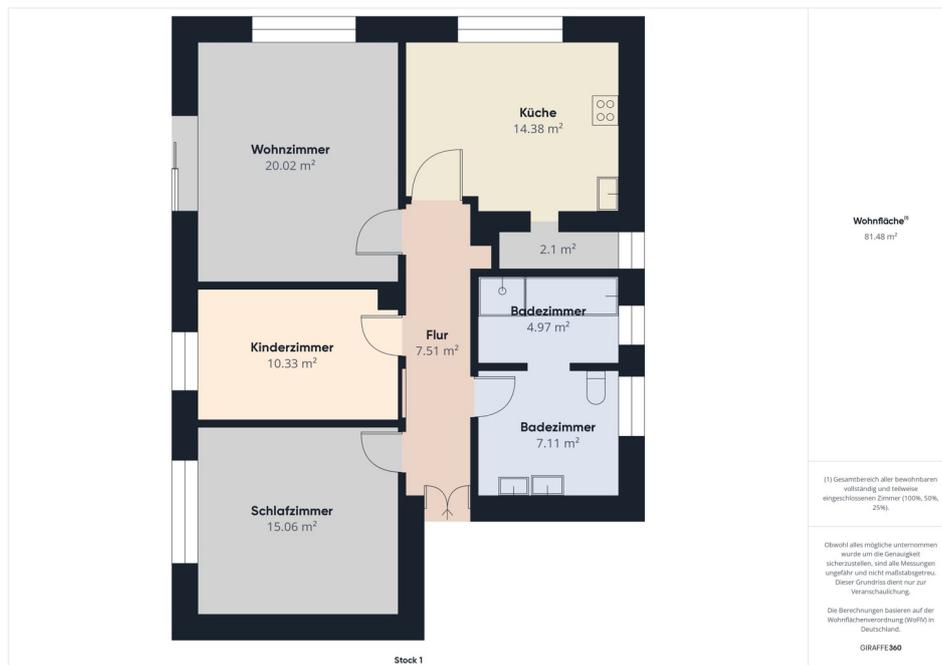
CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid**

## Dettagli dei servizi

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

Bei der umfangreichen 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.

**CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24161057 - 96114 Hirschaid**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 63.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24161057 - 96114 Hirschaid

## Partner di contatto

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

Sophie Grohganz & 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)