



## 96114 Hirschaid

# ZWEI Häuser in Top-Lage von Hirschaid



**625.000 €**

Kaufpreis

**270 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**745 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0049951862343  
immo@vrbank-bafo.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	745 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Badezimmer	4
separate WCs	2
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

vermietet

### Zustand

Baujahr	1925
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	625.000 €
Kaufpreis / qm	2.314,81 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.11.2034
Baujahr (Haus)	1925
Endenergiebedarf	397.30
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------



## Beschreibung

Diese seltene Offerte umfasst zwei separate Wohnhäuser mit insgesamt 3 Wohneinheiten, die allesamt vermietet sind. Sie befinden sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 745 m<sup>2</sup> und werden nur als Einheit zum Verkauf angeboten.

Haus-Nr. 16:

- Unterkellertes Einfamilienwohnhaus
- Baujahr 1925
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- Kaltmietertrag p. m.: 1.100,00 €
- Endenergiebedarf 397,3 kWh, Klasse H
- Gas-Zentral Brennwertheizung aus dem Jahr 2012

Haus-Nr. 18:

- Zweifamilienwohnhaus
- Baujahr 1950
- Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>
- Kaltmietertrag p. m.: 740,00 €
- Endenergiebedarf 240,3 kWh, Klasse G
- Gas-Zentral Brennwertheizung aus dem Jahr 2023

Bitte haben Sie Verständnis, dass sich zum Schutz der Privatsphäre der Mieter nur wenige Innenbilder im Exposé befinden!

Hirschaid, bekannt für seine charmante Atmosphäre und die Nähe zu Natur und städtischen Annehmlichkeiten, bildet den perfekten Rahmen für Ihre neuen Wohnideen. Sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit. Setzen Sie sich noch heute mit uns in Verbindung, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gut angebundenen Lage in Hirschaid. Der Ort besticht durch seine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Stadt Bamberg, die in nur kurzer Fahrzeit erreichbar ist. Diese Region ist für ihre malerische Umgebung und hervorragende Lebensqualität bekannt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Bildungseinrichtungen sowie Betreuungseinrichtungen für Kinder sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage besonders familienfreundlich. Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz, einschließlich einer nahegelegenen Autobahn, garantiert zudem eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Attraktionen.

Die Naturlandschaft in der Nähe bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen, was die Gegend besonders für Naturliebhaber attraktiv macht. Hirschaid ist daher nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch zum Wohlfühlen und Genießen.

















