91355 Hiltpoltstein

XXL-Bungalow mit viel Potenzial und tollen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage von Hiltpoltstein

282.000 €
Kaufpreis

186 m²
Wohnfläche

1300 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Jörg Ulrich
Tel.: 00499123980830
j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186 m²
Grundstücksfläche	1.300 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	8

Zustand

Baujahr	1971

Preise & Kosten

Kaufpreis	282.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.05.2024
gültig bis	20.05.2034
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	345,80
Primär-Energieträger	Öl
Wärmewert	345,8
Wertklasse	H

Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung

Dieser im Jahr 1971 erbaute Bungalow bietet Ihnen nach individuellen Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen ein schönes Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Raumaufteilung sowie die attraktiven Aus- und Umbauoptionen, die sowohl Familien als auch Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.

Sie betreten die Immobilie über einen Windfang mit Zugang zum Untergeschoss und gelangen in die einladende Wohndiele, die zugleich den Zugang zur Terrasse eröffnet. Das Herzstück des Hauses bildet der mit ca. 52 m² äußerst großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang auf die vorgelagerte, teilweise überdachte Terrasse und herrlichem Blick in den Garten.

Die Küche verfügt über eine angenehme Größe und bietet die Möglichkeit einer Öffnung zum Wohnbereich – ideal für moderne Wohnkonzepte. Auf dieser Ebene stehen Ihnen zudem ein Schlafzimmer mit guter Stellfläche, zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, zur Verfügung. Ein Badezimmer sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Das teilweise ausgebaute Souterrain mit Wohnraumhöhe erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Hier befinden sich ein großzügiges Büro sowie ein Gästezimmer. Durch einen separaten Zugang eignet sich dieser Bereich ideal für Gäste, Homeoffice oder als eigenständige Wohneinheit im Sinne eines Generationenhauses. Ergänzt wird das Untergeschoss durch den Heizungsraum, den Öllagerraum sowie mehrere weitere Kellerräume, die teilweise noch im Rohbauzustand sind.

Die Immobilie präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und erfordert entsprechende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Die Fassade wurde vor etwa 20 Jahren bereits gedämmt, darüber hinaus obliegt die weitere Modernisierung dem zukünftigen Eigentümer.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese großzügige Immobilie zu einem attraktiven Angebotspreis bietet.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Hiltpoltstein, einer idyllischen Marktgemeinde im Herzen der Fränkischen Schweiz, etwa 25 km nordöstlich von Nürnberg. Die Region ist bekannt für ihre reizvolle Mittelgebirgslandschaft mit weitläufigen Wäldern, markanten Felsformationen und zahlreichen Wander- und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer guten Anbindung: Die Städte Erlangen, Forchheim und Nürnberg sind über das gut ausgebaute Straßennetz bequem erreichbar. Der Autobahnanschluss Schnaittach (A9) ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und Bayreuth. Zudem bestehen Busverbindungen unter anderem nach Pegnitz, Gräfenberg, Bayreuth und Nürnberg.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich

erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!