



## 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

# Einfamilienhaus in Hirschaid/Sassanfahrt sucht kreative Köpfe



**177.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**459 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0049951862343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	459 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	177.000 €
Kaufpreis / qm	1.475 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.03.2036
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.00
Primär-Energieträger	ELEKTRO



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Elektro ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

---

- Einfamilienhaus in Hirschaid, Ortsteil Sassanfahrt
- Grundstücksfläche: ca. 459 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1958, Anbau 1967/68
- Massivbauweise
- Hauptbad mit Wanne, 1994 zuletzt modernisiert
- Obergeschoss: zwei ausgebaute Zimmer, separates WC
- Heizung: Nachtspeicheröfen
- Warmwasser über Elektroboiler
- Kunststofffenster seit 2005
- Keller weist Feuchtigkeit auf
- Erheblicher Renovierungsstau
- Einfache Ausstattung bietet Gestaltungsmöglichkeiten
- Persönliche Oase im eigenen Garten möglich
- Zwei Carport-Stellplätze

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

---

Das Einfamilienhaus befindet sich in Sassanfahrt, einem Ortsteil des Marktes Hirschaid. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Struktur mit angenehmer Nachbarschaft, viel Grün und kurzen Wegen in die Natur – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind im nahen Umfeld bzw. in den angrenzenden Ortsbereichen von Hirschaid gut erreichbar. Die Lage bietet zudem eine vorteilhafte Verkehrsanbindung: Über die regionalen Verbindungsstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse lassen sich Bamberg, Forchheim und Erlangen zügig erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine praktische Anbindung an die umliegenden Zentren.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden sich in der direkten Umgebung – von Spazier- und Radwegen bis hin zu vielfältigen Angeboten in der Region. Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und guter Erreichbarkeit wichtiger Wirtschafts- und Kulturstandorte.





