96114 Hirschaid / Köttmannsdorf

Keine Lust auf Sanierung? Wir haben die Lösung! Zweifamilienhaus in Hirschaid, OT Köttmannsdorf



428.000 €
Kaufpreis

185,5 m²
Wohnfläche

496 m²
Grundstücksfläche

8
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	185,5 m²
Grundstücksfläche	496 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Teilweise

Preise & Kosten

Kaufpreis	428.000 €
Kaufpreis / qm	2.307,28 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.11.2036
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	232.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

- Gepflegtes Zweifamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1974 in Hirschaid / Köttmannsdorf
- Ideal nutzbar als Zweifamilienhaus mit Vermietungsmöglichkeit oder für Mehrgenerationenwohnen
- Erdgeschoss mit offenem Wohn- und Essbereich, Kachelofen sowie direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Drei Schlafräume im Erdgeschoss
- Renoviertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 1990 ausgebaut. Ebenfalls mit hellem, offenem Wohn- und Essbereich sowie Zugang zum Balkon
- Keller mit privatem Wellnessbereich inkl. Sauna
- Weitere Kellerräume als Abstellräume oder Hobbyräume nutzbar
- Beheizung über Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012
- Garage mit elektrischem Torantrieb vorhanden
- Erdgeschoss nach Vereinbarung verfügbar und kurzfristig beziehbar
- Wohnung im Dachgeschoss seit 2006 vermietet
- Insgesamt in gepflegtem Zustand ohne großen Sanierungsbedarf

Für detaillierte Informationen, Grundrisse und weitere Fotos sowie vor Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Hirschaid, diese bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, wobei die umliegende Region für ihre kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten bekannt ist. Die Gemeinde selbst ist für ihr familienfreundliches Ambiente und die hohe Lebensqualität geschätzt.

Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv durch hervorragende Verkehrsanbindungen. Über die nahegelegenen Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie mühelos umliegende Städte wie Bamberg, Erlangen, Würzburg etc. Zusätzlich stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote direkt vor Ort zur Verfügung. Schulen und Kindergärten sorgen für eine angenehme, familienfreundliche Umgebung.

Naturliebhaber profitieren von der unmittelbaren Nähe zur unberührten fränkischen Natur, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und zahlreichen Outdoor-Aktivitäten einlädt. Gleichzeitig garantiert die Infrastruktur von Hirschaid einen hohen Komfort und macht dieses Einfamilienhaus zu einem Zuhause für alle, die das Beste aus beiden Welten vereinen möchten.





















