



## 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Großes Einfamilienhaus mit Renovierungsbedarf, aber viel Potenzial auf schönem Grundstück



**379.000 €**

Kaufpreis

**180 m²**

Wohnfläche

**950 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling  
 Tel.: 004915221630833  
[gerd.seuling@remax.de](mailto:gerd.seuling@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 180 m² |
| Nutzfläche          | 120 m² |
| Grundstücksfläche   | 950 m² |
| Zimmer              | 7      |
| Schlafzimmer        | 5      |
| Badezimmer          | 2      |
| Balkone / Terrassen | 1      |

### Preise & Kosten

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Kaufpreis       | 379.000 €      |
| Aussen-Courtage | 3,57 % (inkl.) |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1968 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1968           |
| Zustand | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Beschreibung zur Ausstattung

Internet bis 250 Mbit/s möglich



## Beschreibung

Großes Einfamilienhaus mit Renovierungsbedarf, aber auch viel Potenzial auf schönem Grundstück in Sassanfahrt – ideal für kreative Gestalter.

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage im Hirschaidler Ortsteil Sassanfahrt. Das Haus bietet mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksgröße von 950m<sup>2</sup> viel Raum zur individuellen Entfaltung – sowohl im Inneren als auch im Außenbereich.

Das Haus bietet im Erdgeschoss 4 Zimmer, eine große Wohnküche mit kleinem Abstellraum, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Zugang zu Terrasse und Garten von der Wohnküche und vom Wohnzimmer aus.

Im Obergeschoß ein großes Durchgangszimmer und 3 weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche und Wanne. Da das Obergeschoß erst später ausgebaut wurde, gibt es hiervon leider keinen Grundriss.

Im Untergeschoß der Heizraum, der Raum mit den Öltanks, der Waschraum sowie weitere Kellerräume und einem Ausgang nach draußen.

Es besteht Renovierungsbedarf, was aber den Käufern die ideale Gelegenheit bietet, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu einem echten Schmuckstück zu machen. Ob energetische Sanierung, neue Raumaufteilung oder eine zeitgemäße Gestaltung – Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt.

Auch ein Umbau zu einem Zweifamilienhaus wäre aufgrund der baulichen Voraussetzungen (Treppenhaus) möglich.

Das große Grundstück ist ein besonderes Highlight: weitläufig, sonnig gelegen und mit viel Grün – ein Paradies für Gartenfreunde und Familien mit Kindern.

Es gibt eine Garage mit angebautem Schuppen für Gartengeräte

Fazit:

Ein Haus mit viel Potenzial auf einem wunderschönen Grundstück – ideal für alle, die ein neues Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten oder ein interessantes Sanierungsobjekt mit Wertsteigerungspotenzial suchen.

## Lage

Die Marktgemeinde Hirschaid liegt im Regnitztal - etwa 12 Kilometer südlich von Bamberg direkt an der A 73.

Auch wegen seiner Nähe zu Bamberg (12 km), Forchheim (13 km), Erlangen (ca. 30 km), Fürth (ca. 40 km) und Nürnberg (ca. 50 km) ist Hirschaid seit den 60ern stark gewachsen.

Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken.

Der Ortsteil Sassanfahrt ist mit 2100 Einwohnern nach Hirschaid selbst der größte Gemeindeteil.

Sassanfahrt bietet eine gute Infrastruktur und hohem Wohnwert. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn A73 sind schnell erreichbar.

Weiter Informationen unter:

[www.hirschaid.de](http://www.hirschaid.de)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 191.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



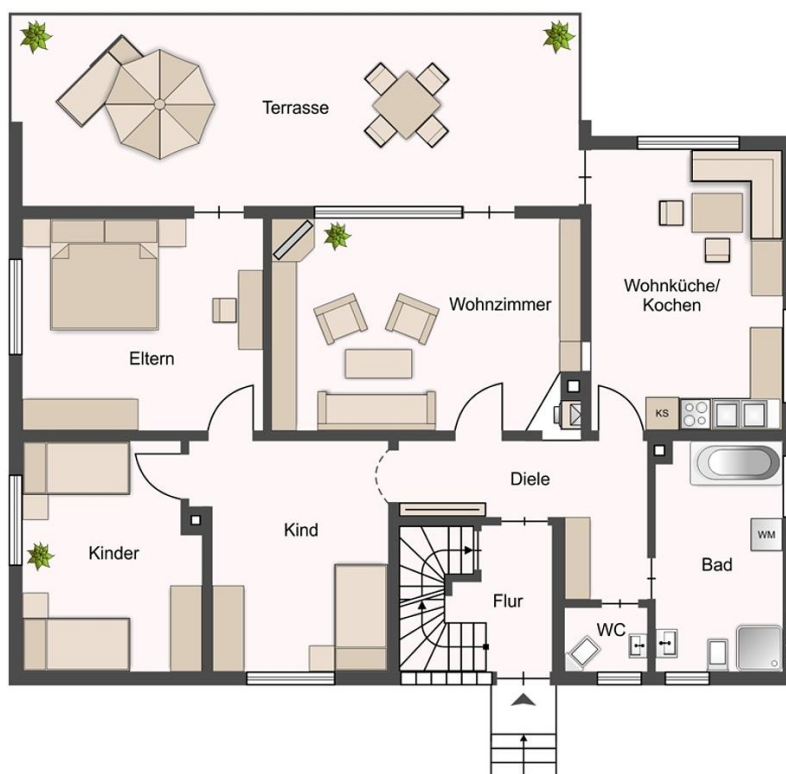












RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach







RE/MAX Immobilien  
Harzogenaurach







































