



## 96114 Hirschaid

# Großzügiges Einfamilienwohnhaus im Herzen von Hirschaid



**687.000 €**

Kaufpreis

**259,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**925 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0951 862-344

[michael.lorber@vrbank-bafo.com](mailto:michael.lorber@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	259,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	925 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	687.000 €
Kaufpreis / qm	2.647,4 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.03.2035
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

- Großzügiges Einfamilienhaus im Ortskern von Hirschaid
- Baujahr 1980, in massiver Bauweise errichtet
- Grundstücksgröße ca. 925 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 260 m<sup>2</sup> - verteilt auf 8 Zimmer
- 6 geräumige Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Zusätzlich zwei Gäste-WCs
- Gemütlicher Wintergarten (Baujahr 1997)
- Voll unterkellert, bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Ölzentralheizung mit Wärmepumpe (Baujahr 2000) + zusätzlich Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

Für weitere Details fordern Sie bitte unser ausführliches Exposé per Mail an.

## Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Hirschaid, eingebettet in die idyllische Region Oberfranken. Hirschaid besticht durch seine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet den Ort sowohl mit der nahen Metropolregion Nürnberg als auch mit dem charmanten Bamberg. Für Berufspendler zudem besonders praktisch, der vorhandene Bahnhof.

In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich alle notwendigen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenso schnell erreichbar wie verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren in die Natur ein, während der nahegelegene Main-Donau-Kanal und die umliegenden Wälder Raum für zahlreiche Outdoor-Aktivitäten bieten.

Hirschaid selbst bietet darüber hinaus ein lebendiges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und Abwechslung im Alltag bieten. Diese ideale Lage kombiniert ländliche Gelassenheit mit der Nähe zu städtischem Komfort und macht diese Immobilie zu einem perfekten Wohnsitz für Familien, die beides genießen möchten.











































