



## 91355 Hiltpoltstein

# Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage bei Hiltpoltstein



**349.000 €**

Kaufpreis

**180 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1570 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 09126 2898-418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.570 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	1.938,89 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.06.2033
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	164.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Ruhig und idyllisch gelegen bietet Ihnen diese Immobilie viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Hier wurden zwei getrennte 3-Zimmer Wohnungen mit praktischem Grundriss verwirklicht. Weitere Nutzfläche sowie zusätzlichen Stauraum finden Sie im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss. Dieses können Sie z. B. als Arbeitszimmer im Homeoffice nutzen.

Beide Wohnungen sind großzügig geschnitten und verfügen jeweils über einen rustikalen Wintergarten. Hier können Sie wunderbar die Sonne und den Ausblick ins Grüne genießen.

Außerdem ist die Immobilie mit Kunststoff-Isolierglasfenstern ausgestattet und vollständig unterkellert. Praktische Stellfläche bietet Ihnen ferner das Nebengebäude/Scheune und die freistehende Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach. Der Dachboden der Garage kann beispielsweise ideal als Werkstatt genutzt werden.

Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme, dies ermöglicht Ihnen sehr niedrige Heiz- und somit auch Nebenkosten.

## Lage

Möchs ist ein ruhiges und idyllisches Dorf bei Hiltpoltstein. Grundlegende Versorgungseinrichtung wie Lebensmittelläden sind in den nächstgrößeren Ortschaften Hiltpoltstein und Obertrubbach zu finden. Für umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen können Bewohner in nahegelegene Städte wie Gräfenberg, Forchheim und Pegnitz.

Das Dorf ist über die Landstraße B2 erreichbar. Für Pendler sind die Autobahnen A73 und A9 in angemessener Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Gräfenberg mit Verbindung nach Nürnberg. Eine Busverbindung besteht bis nach Gößweinstein und Gräfenberg. Für die schulische Bildung Ihrer Kinder sorgt ein Kindergarten und eine Grundschule im nahegelegenen Hiltpoltstein. Weiterführende Schulen finden Sie in Gräfenberg und Ebermannstadt.

















































