

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hirschaid

### Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Hirschaid



Objekt-Nr. **OM-447867**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **679.000 €**

96114 Hirschaid  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	850,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1975 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, den guten Modernisierungszustand sowie ein weitläufiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf rund ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Erdgeschoss mit offen gestaltetem Wohn-/ Essbereich und Küche, mehrere flexibel nutzbare Zimmer sowie ein ausgebauter Dachgeschoss mit großem Badezimmer und weiteren Schlafzimmern. Die durchdachte Grundrissgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Familien oder individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über zahlreiche Nutzflächen, die vielseitig einsetzbar sind. Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Carport runden das Platzangebot im Außenbereich ab.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert und fortlaufend instand gehalten, sodass sich das Objekt heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Das großzügige Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, mehreren Terrassenbereichen und gewachsenen Strukturen bietet ein attraktives Umfeld für Erholung und Freizeit.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht in weiten Teilen einem modernen Standard und wurde insbesondere in den letzten Jahren umfassend erneuert.

Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Grundrisse optimiert, die Bäder saniert sowie die komplette Elektro- und Sanitärinstallation im Erd- und Dachgeschoss erneuert. Hochwertige Bodenbeläge aus Echtholzparkett und Feinsteinzeug sowie erneuerte Innentüren unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2024, unterstützt durch eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung sowie eine Photovoltaikanlage mit Speicher (Installation 2022). Elektrisch betriebene Rollläden, erneuerte Fenster (2005) sowie eine verbesserte Dachdämmung tragen zusätzlich zum Wohnkomfort und zur Energieeffizienz bei.

Auch im Außenbereich wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt, darunter die Neugestaltung der Terrasse, Gartenanlagen sowie der Einfriedung.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als solide, fortlaufend modernisierte Immobilie mit zeitgemäßer Ausstattung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Hirschaid, einer gefragten Gemeinde im Landkreis Bamberg mit sehr guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind vor Ort vorhanden und fußläufig erreichbar.

Durch die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Autobahn sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die Städte Bamberg, Erlangen und Nürnberg schnell erreichbar, was den Standort auch für Pendler besonders attraktiv macht.

Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten trägt zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

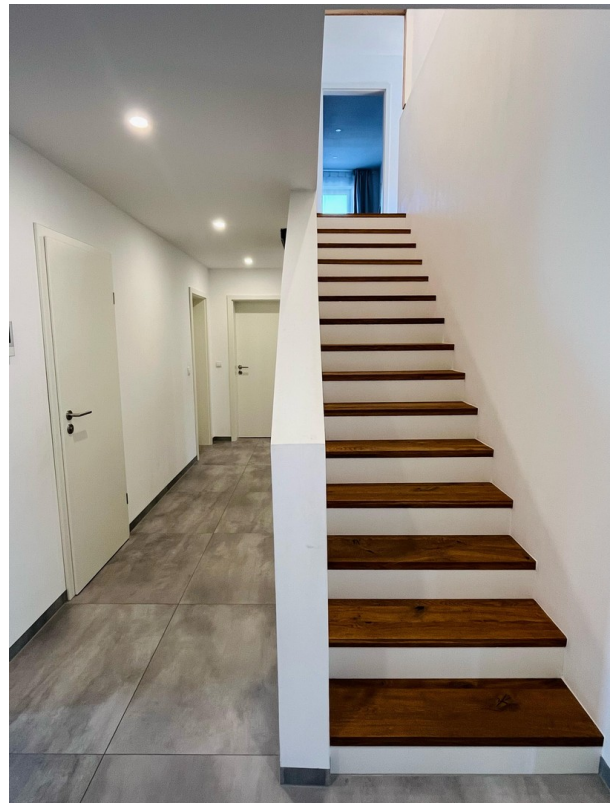
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

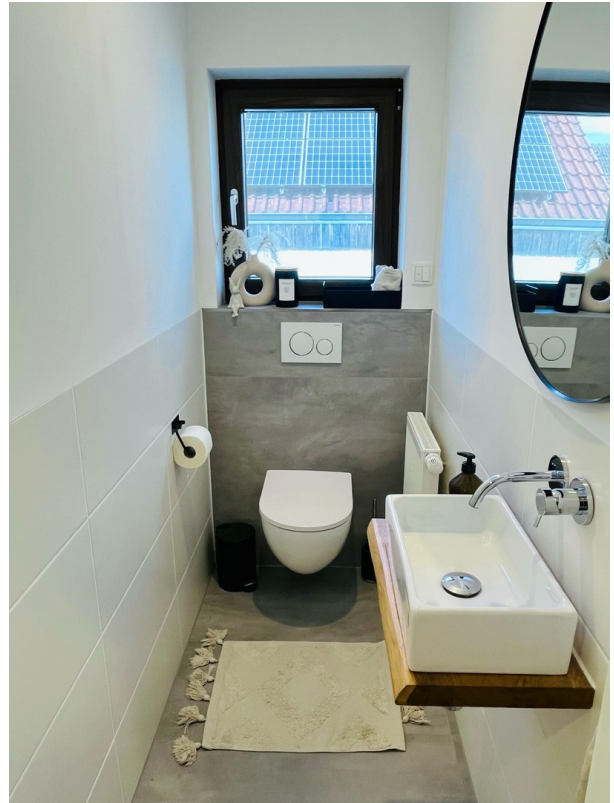
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

