

96103 Hallstadt

Zweifamilienhaus + Einliegerwohnung in zentraler Lage von Hallstadt



Kaufpreis
297.000 €

Wohnfläche
172,46 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Pfister

Doreen Schlöndorf
09544/9865300
info@immobilien-pfister.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172,46 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	170 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	297.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	03.07.2035
Ausstelldatum	2025-07-02
Endenergiebedarf	265.9
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1925
---------	------

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Zweifamilienhaus + Einliegerwohnung in zentraler Lage von Hallstadt

Lage-Beschreibung

Hallstadt (rd. 8500 Einwohner) liegt unmittelbar vor den Toren Bambergs. Durch die hervorragenden Verkehrsanbindungen an die Weltkulturerbe-Stadt Bamberg (Stadtbusanbindung) und die Maintalautobahn, die guten Einkaufsmöglichkeiten im Ort und im Industriegebiet werden die Grundbedürfnisse der Bevölkerung umfassend gedeckt.

Kultur, Sport, Freizeit und eine bemerkenswerte Gastronomie befinden sich auf engstem Raum.

.....
Online-ID:
BHGYVPGX
.....

Objekt-Nr.:
10390
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Metzgereien, Bäckereien, Optiker und Supermärkte sind am Ort bzw. in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Schnell zu erreichen ist auch das Hafengebiet mit allen Großmärkten, Heimwerkermärkten etc.

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein charmantes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hallstadt – mit viel Potenzial.

Entdecken Sie diese spezielle Immobilie im Herzen von Hallstadt – ein Juwel für Eigennutzer mit Ideen oder Vermieter mit Weitblick. Das gepflegte Zweifamilienhaus bietet neben den zwei separaten Wohneinheiten mit jeweils einer Wohnfläche von ca. 51 und ca. 66 m² noch eine weitere Nutzfläche im bereits ausgebauten Dachgeschoss. Eine ca. 56 m² große Einliegerwohnung im benachbarten Garagengebäude bietet zusätzlich eine attraktive Möglichkeit für dauerhafte Mieteinnahmen.

Online-Besichtigung im 360 Grad-Rundgang: Lernen Sie diese Immobilie vorab in einem virtuellen Rundgang kennen:

*** <https://tour.ogulo.com/7pon> ***

Das Hauptgebäude wurde ca. 1925 errichtet, im Jahr 1929 aufgestockt, Anfang der 70er Jahre bis zur Grundstücksgrenze verlängert, umgebaut und um einen zweistöckigen Garagenneubau erweitert. Jede der beiden Wohneinheiten im Haupthaus ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Im Erdgeschoss sorgt ein Kaminofen neben den Nachtspeicheröfen für behagliche Wärme. Das Erdgeschoss des Haupthauses wurden 2005 vollständig modernisiert inkl. Elektrik, Sanitär und Wasserleitungen. Auf dieser Ebene ist teilweise aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden sichtbar – ein Aspekt, der bei einer Renovierung berücksichtigt werden sollte.

Ein besonderer Mehrwert der Immobilie ist die separate Einliegerwohnung im Garagengebäude. Diese steht inzwischen leer und bietet damit maximale Flexibilität: Sie kann entweder selbst genutzt oder neu vermietet werden und eröffnet somit attraktive Möglichkeiten für zusätzliche Einnahmen oder Mehrgenerationenwohnen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage im Nebengebäude, einen kleinen Gewölbekeller sowie einen bereits ausgebauten Dachboden im Haupthaus, der zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zwar verfügt das Objekt nicht über einen klassischen Garten, jedoch lädt ein geschützter Innenhof zum Aufenthalt im Freien ein.

Das Haupthaus ist ebenfalls bezugsfrei und bietet Ihnen die Gelegenheit, die Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Attraktives Investment mit Entwicklungspotenzial

Auch für Kapitalanleger bietet diese Immobilie interessante Perspektiven. Die drei separaten Wohneinheiten ermöglichen eine flexible Nutzung und Vermietung. Insbesondere die nun frei verfügbare Einliegerwohnung eröffnet zusätzliches Potenzial für eine Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt sich der Wert der Immobilie nachhaltig steigern und das Mietpotenzial weiter ausbauen.

Die zentrale Lage in Hallstadt mit der Nähe zu Bamberg macht das Objekt für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv – von Singles und Paaren bis hin zu Familien.

Ob als Eigenheim mit zusätzlichem Platzangebot, Mehrgenerationenhaus oder renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungschancen.

sonstige Angaben

Für den Fall, dass diese Immobilie mehrere Personen erwerben möchten, kann es zu Nachgeboten kommen.

Gibt es jemanden in Ihrem Bekanntenkreis, der an dem Verkauf oder der Bewertung seiner Immobilie interessiert ist? Kontaktieren Sie uns, gerne helfen wir Ihnen weiter! 09544-9865300

Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: info@immobilien-pfister.de

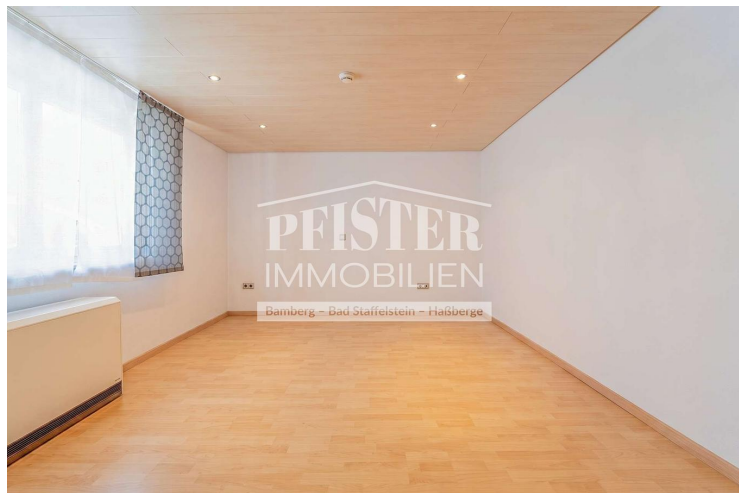
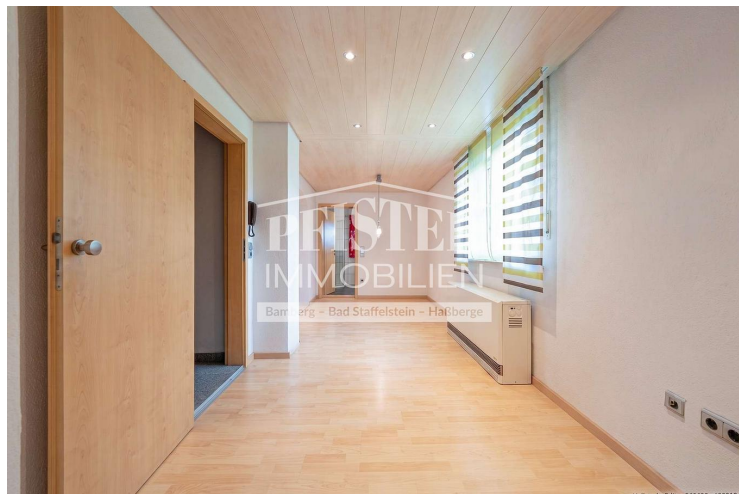
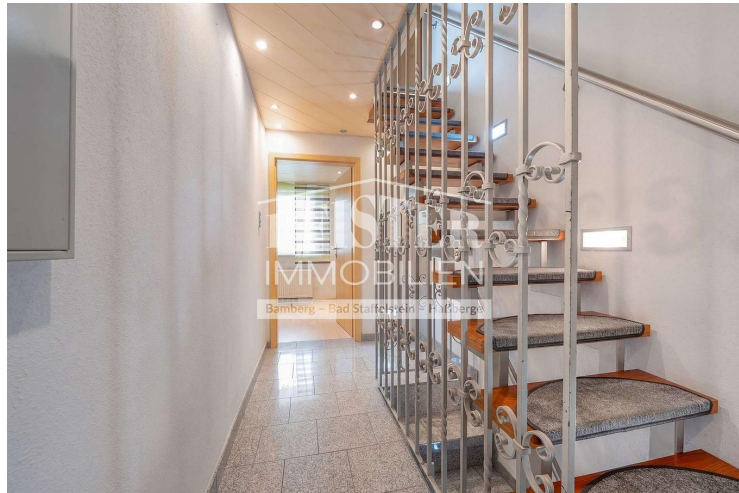
Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.

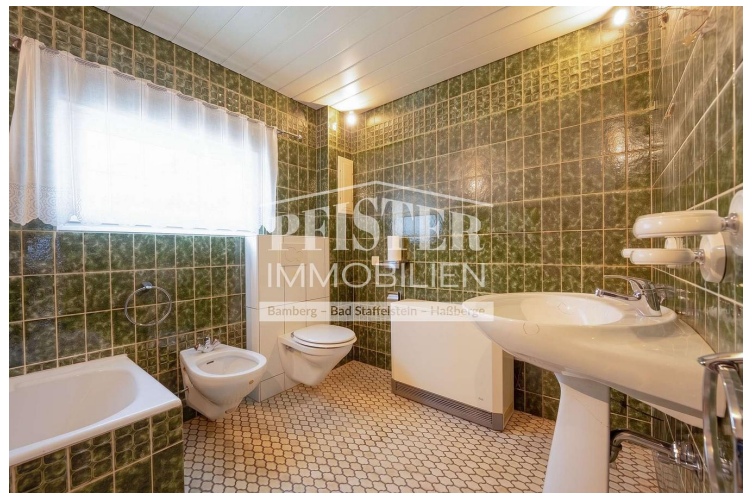
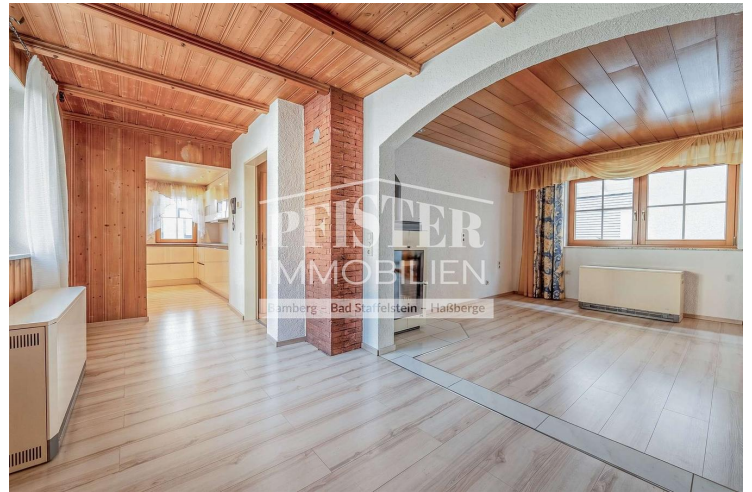
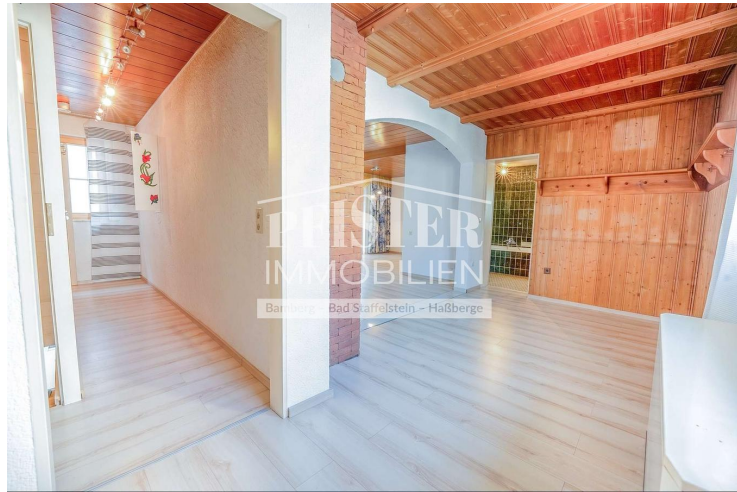
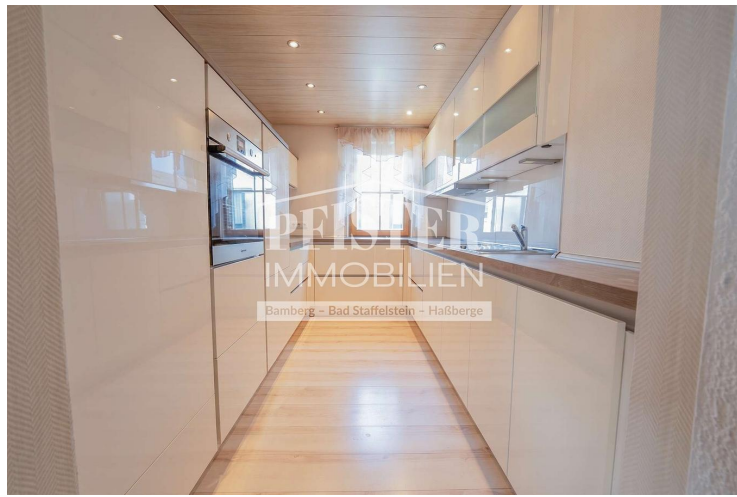
Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

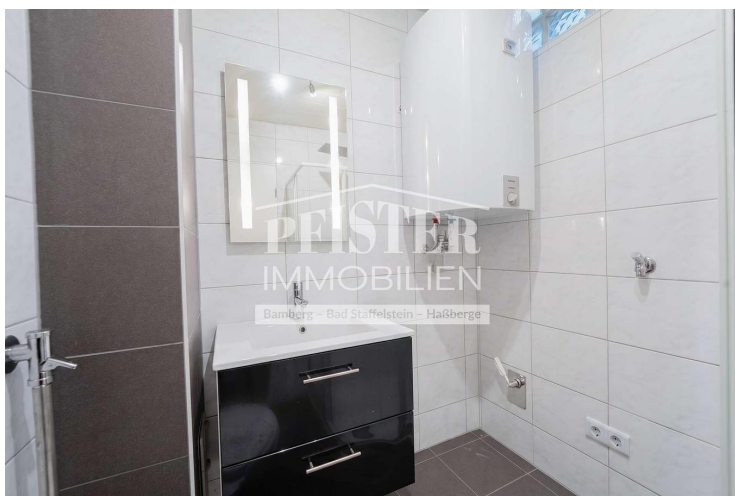
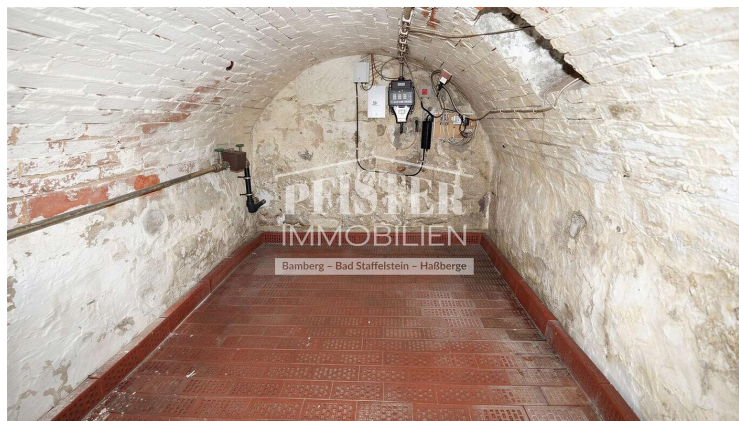
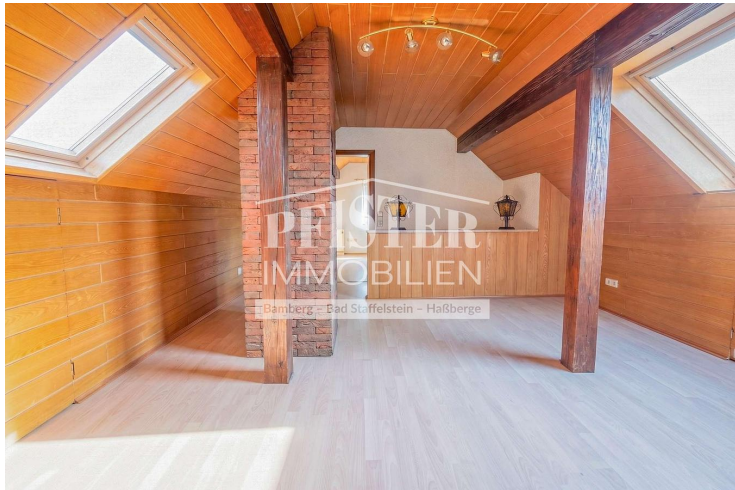
Bezüglich der Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen die auf unserer Homepage zu finden sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter.

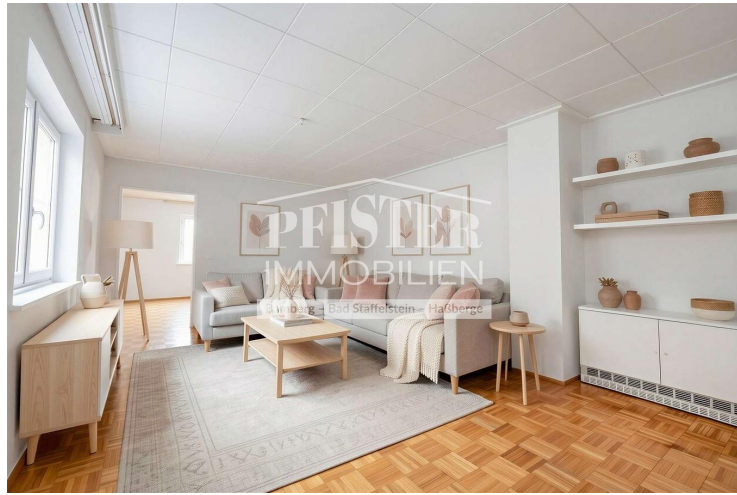
Impressionen













Bamberg - Bad Staffelstein - Haßberge

MEHR ZUR IMMOBILIE ERFAHREN

So erhalten Sie alle Unterlagen – einfach & schnell.

1



ANFRAGE SENDEN
Senden Sie uns eine kurze Anfrage über „Anbieter kontaktieren“ oder „Nachricht“.

2



LINK ERHALTEN
Klicken Sie auf den Link in unserer Mail „Objekt ansehen“ (bitte auch den Spam-Ordner prüfen).

3



BESTÄTIGEN
Bitte setzen Sie die 4 Häkchen und bestätigen Sie. Die Provision fällt erst bei erfolgreichem Kauf an.

4



EXPOSÉ ERHALTEN
Anschließend stehen Ihnen die Unterlagen und die Objektadresse zur Verfügung.

5



WIR SIND FÜR SIE DA
Bei Fragen oder Interesse kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

T 09544 - 98 65 300
info@immobilien-pfister.de