Hilpolstein

Historischer Charme trifft moderne Perfektion– Vollvermietetes Denkmal mit nachhaltigem Wertpotenzial

Objektnummer: 26431032



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 808.52 m^2 • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 1204 m^2

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26431032
Wohnfläche	ca. 808.52 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	22
Baujahr	1925
Stellplatz	15 x Freiplatz

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Pelletheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

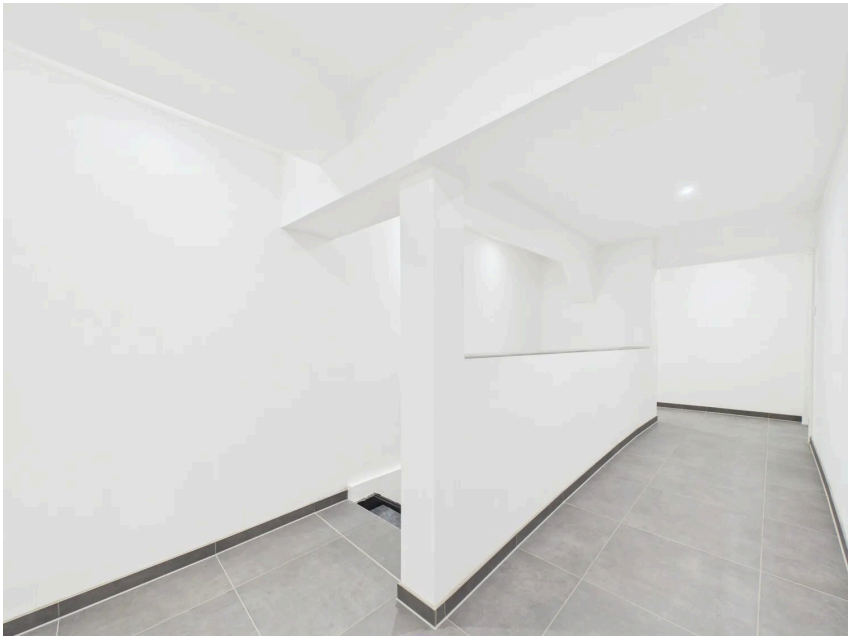
Die Immobilie





Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie

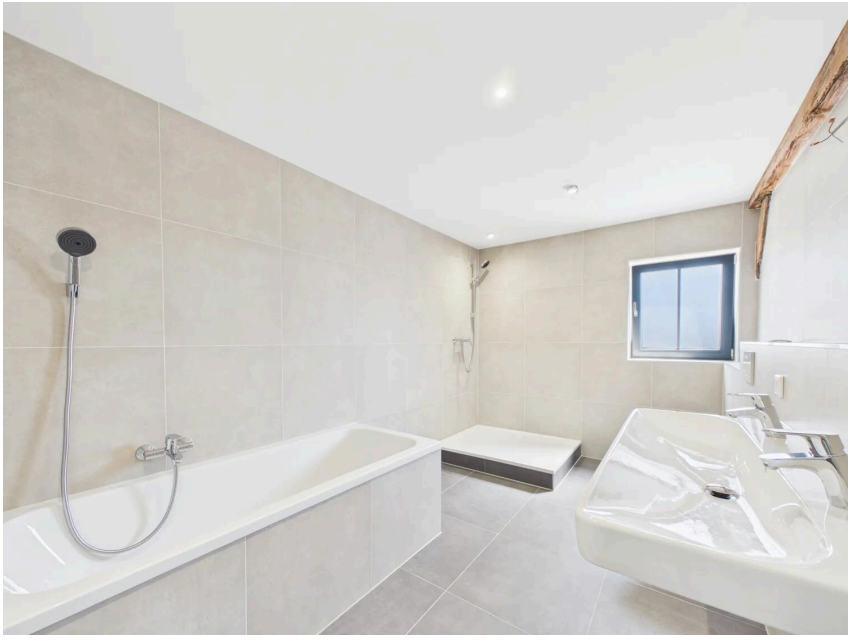




Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

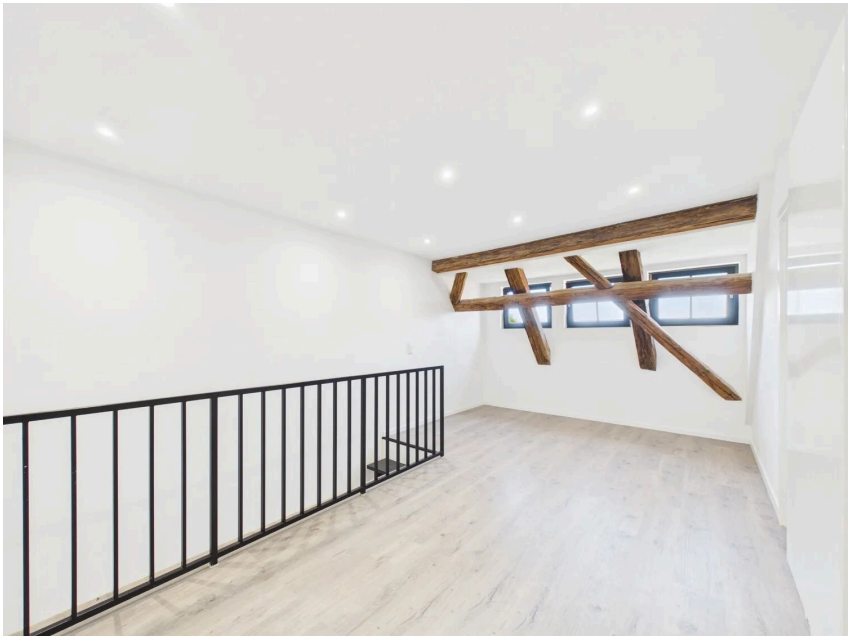
Die Immobilie





Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie

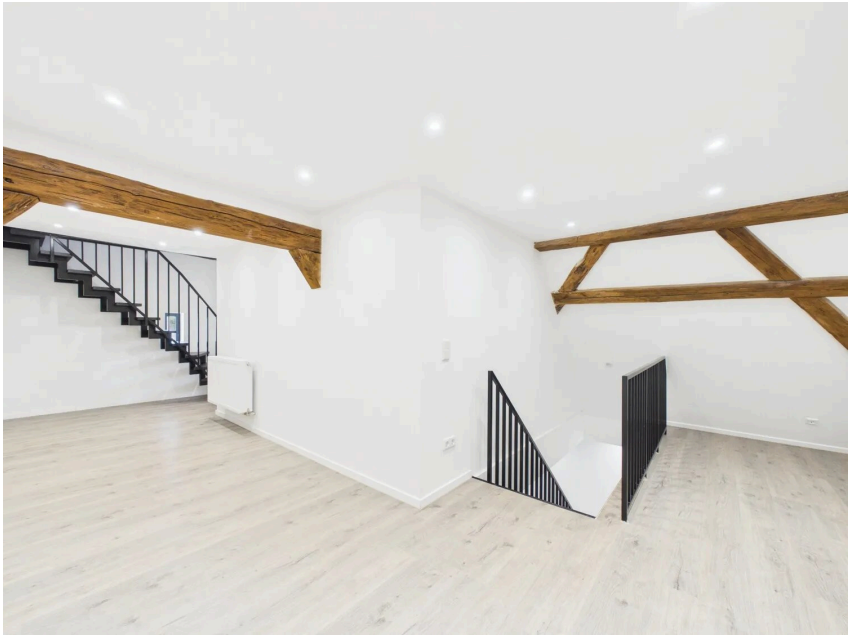




Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie

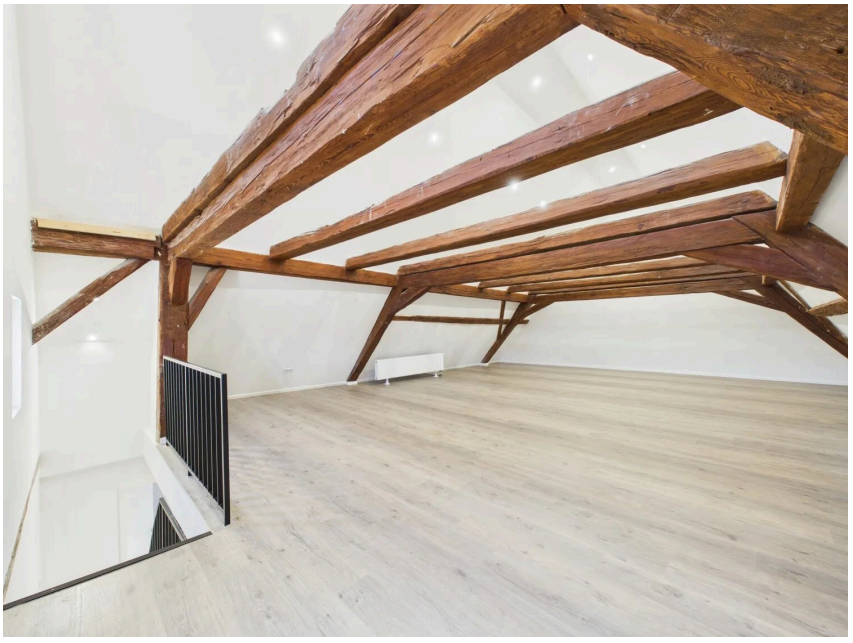




Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

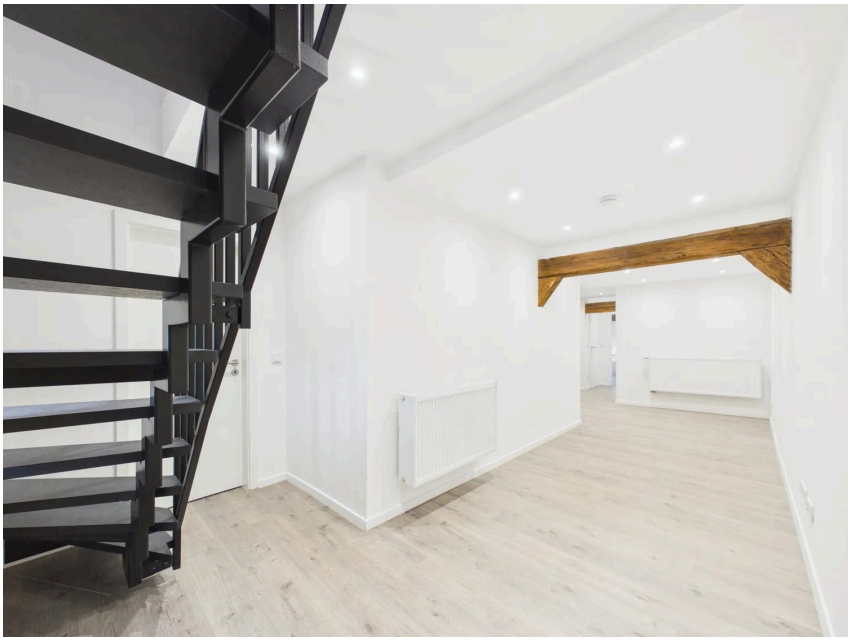
Die Immobilie





Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie

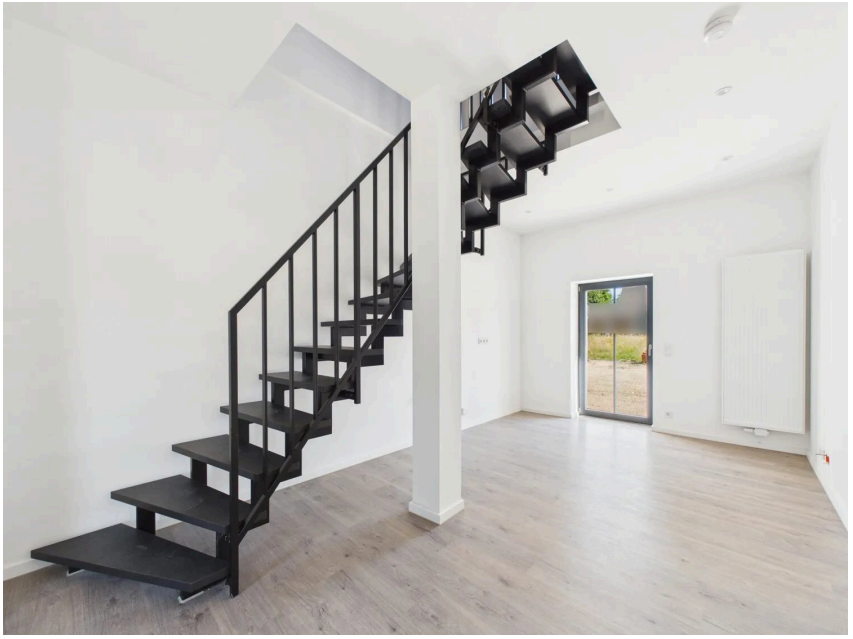




Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie

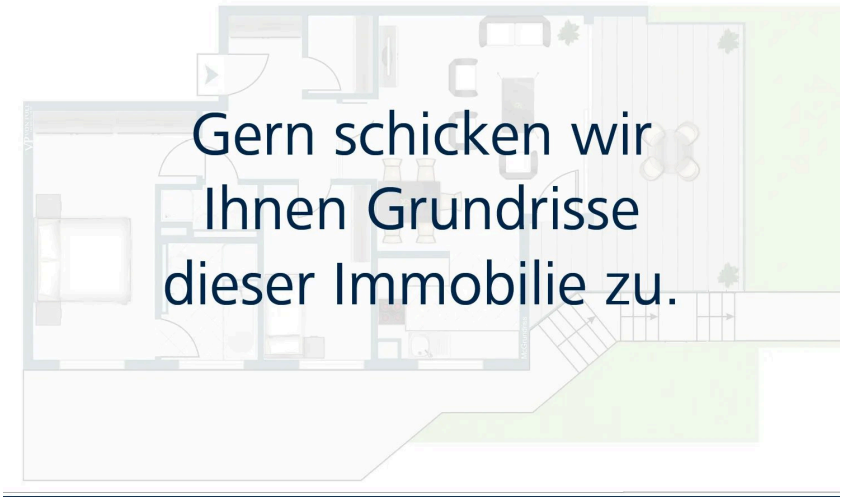




Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und präsentiert sich als nachhaltig attraktive Kapitalanlage. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde innerhalb der vergangenen fünf Jahre umfassend kernsaniert. Dabei entstanden acht moderne und hochwertig ausgestattete Wohneinheiten, die sich heute in einem ausgezeichneten baulichen und technischen Zustand befinden.

Im Zuge der Sanierung wurde großer Wert darauf gelegt, den besonderen Charakter des historischen Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig einen modernen Wohnstandard zu schaffen. Die gelungene Verbindung aus denkmalgeschützter Bausubstanz, zeitgemäßer Gebäudetechnik und ansprechenden Wohnkonzepten verleiht der Immobilie eine besondere Marktposition.

Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 808,52 m². Die acht Wohnungen weisen unterschiedliche und gut vermietbare Wohnungsgrößen auf:

Wohnung 1: ca. 54,70 m² Wohnfläche (2 Zimmer)
Wohnung 2: ca. 36,58 m² Wohnfläche (1 Zimmer)
Wohnung 3: ca. 75,41 m² Wohnfläche (3 Zimmer)
Wohnung 4: ca. 73,34 m² Wohnfläche (2 Zimmer)
Wohnung 5: ca. 186,74 m² Wohnfläche (3 Zimmer)
Wohnung 6: ca. 188,81 m² Wohnfläche (4 Zimmer)
Wohnung 7: ca. 80,67 m² Wohnfläche (3 Zimmer)
Wohnung 8: ca. 112,27 m² Wohnfläche (4 Zimmer)

Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt insgesamt 7.575,00 Euro. Daraus ergibt sich eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 90.900,00 Euro. Die Wohnungen wurden im Frühjahr/Sommer 2026 zum ersten Mal vermietet.

Durch die erst in den vergangenen Jahren abgeschlossene Kernsanierung befindet sich die gesamte Immobilie in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Ein erkennbarer Wartungs- oder Sanierungsstau besteht nicht. Für den zukünftigen Eigentümer bietet das Objekt somit eine hohe Planungssicherheit, ohne dass unmittelbar größere Investitionen kurz- und mittelfristig zu erwarten sind.

Ein weiterer Mehrwert ergibt sich durch die aktuell fertigzustellenden Außenanlagen, deren Errichtung zeitnah erfolgt. Dadurch wird die Attraktivität der einzelnen Wohneinheiten nochmals deutlich gesteigert und das Gesamtobjekt langfristig zusätzlich aufgewertet.

Die Kombination aus vollständiger Vermietung, acht unterschiedlichen Wohnungstypen, stabilen Mieteinnahmen, hochwertigem Sanierungszustand und dem besonderen Charakter eines denkmalgeschützten Gebäudes macht diese Immobilie zu einer äußerst interessanten und werthaltigen Investitionsmöglichkeit.

Besonders Kapitalanlegern, die Wert auf eine nachhaltig vermietbare Immobilie mit historischem Charme und modernem Wohnkomfort legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit.

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Ausstattung und Details

- Kernsanierung 2026
- 8 Wohnungen
- 808,52 m² vermietete Fläche
- moderne Pelletsheizung
- 15 Stellplätze vorhanden
- Denkmalschutz - daher kein Energieausweis
- außergewöhnliche Wohnungsgrundrisse und Typen
- sehr gute Nachfrage zwischen Nürnberg und Ingolstadt

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Hilpoltsteiner Ortsteil Weinsfeld im Landkreis Roth. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, viel Natur und eine familienfreundliche Nachbarschaft aus.

Die historische Stadt Hilpoltstein mit ihrer hervorragenden Infrastruktur ist in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie vielfältige Freizeitangebote.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rothsee und zum Fränkischen Seenland, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten.

Dank der direkten Anbindung an die A9 erreichen Sie Nürnberg in rund 30 Minuten und Ingolstadt ebenfalls in kurzer Fahrzeit!

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26431032 - 91161 Hilpolstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com