BARTOSCH IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Eckdaten

Baujahr	***1800***
Zustand	***Entkernt***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Online ansehen

Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	

Energieausweis

Geltende EnEV	***Nicht nötigt***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Hiltpoltstein – Idyllisches Dorf mit mittelalterlichem Flair in der Fränkischen Schweiz

Hiltpoltstein ist ein malerisches Dorf in der Fränkischen Schweiz, einer der schönsten Mittelgebirgslandschaften Bayerns. Geprägt wird der Ort durch seine imposante, gut erhaltene Höhenburg, die majestätisch über dem historischen Ortskern thront. Das charmante Dorf bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Natur und fränkischer Lebensart – ein idealer Ort für alle, die Ruhe, Kultur und aktive Erholung suchen.

Geschichte mit Charakter
Die Geschichte Hiltpoltsteins reicht bis ins Jahr 1109 zurück, als der Ort erstmals urkundlich erwähnt wurde – damals unter dem Namen „Hilteboldesstein“. Über Jahrhunderte hinweg diente der Ort als wichtiger Stützpunkt an der Handelsroute zwischen Nürnberg und Bamberg. Er wechselte mehrfach die Besitzer, unter anderem gehörte er den Herren von Hiltpoltstein, später den Familien Wolfsteiner und Thüringer.
Im 16. Jahrhundert hielt die Reformation Einzug, und Hiltpoltstein blieb bis heute überwiegend protestantisch. 1806 wurde der Ort schließlich dem Königreich Bayern angegliedert – ein weiteres Kapitel in einer bewegten Geschichte.

Die Burg Hiltpoltstein, vermutlich im 11. oder 12. Jahrhundert erbaut, ist eine gut erhaltene Höhenburg und diente einst als Wehrbau und Herrensitz. Während des Dreißigjährigen Kriegs wurde sie stark beschädigt, jedoch später wieder aufgebaut. Im 18. Jahrhundert verlor sie an Bedeutung und verfiel teilweise. Heute befindet sich die Anlage in Privatbesitz, doch der markante Bergfried und Teile der Ringmauer sind erhalten geblieben und prägen das Ortsbild auf eindrucksvolle Weise. Ein Spaziergang zur Burg lohnt sich – schon allein wegen des fantastischen

Ausblicks.

Sehenswertes im Ort
•Die evangelische Pfarrkirche St. Matthäus, mit mittelalterlichen Bauelementen, ist ein stilles Zeugnis vergangener Zeiten.
•Der historische Ortskern lädt zum Schlendern ein – liebevoll erhaltene Fachwerkhäuser und enge Gassen erzählen Geschichten aus Jahrhunderten.
•Das Felsenbad Hiltpoltstein, idyllisch am Fuße der Burg gelegen, bietet im Sommer Erfrischung in einzigartiger Kulisse.

Natur & Aktivitäten – Die Fränkische Schweiz erleben
Die Umgebung Hiltpoltsteins ist ein Paradies für Naturfreunde, Wanderer und Kletterer. Malerische Wanderwege, spektakuläre Felsformationen und zahlreiche Höhlen machen die Region zu einem echten Highlight:
•Wanderwege wie der Jurasteig oder der Frankenweg führen durch Felslandschaften, Wälder und romantische Täler.
•Die nahegelegene Reifenberg-Felsengruppe beeindruckt mit bizarren Formationen – perfekt für eine Rundwanderung.

Höhlen & Geotope
Die Fränkische Schweiz ist berühmt für ihre Tropfsteinhöhlen:
•Die Sophienhöhle bei Burg Rabenstein zählt zu den schönsten der Region.
•Die Teufelshöhle bei Pottenstein ist die größte begehbare Höhle der Fränkischen Schweiz – ein echtes Naturerlebnis.

Attraktive Ausflugsziele in der Umgebung
•Pottenstein (ca. 10 km): Erlebnisbad „Juramar“, Sommerrodelbahn, Burg Pottenstein.
•Gößweinstein (ca. 15 km): Wallfahrtsbasilika, Burg Gößweinstein, Wildpark.
•Tüchersfeld (ca. 12 km): Einzigartiges Felsendorf mit dem Fränkische-Schweiz-Museum.
•Forchheim (ca. 20 km): Historische Altstadt, gemütliche Bierkeller und Führungen durch die unterirdischen Gänge.

Radfahren & Mountainbiken
Radfahrer finden idyllische Touren durch das Pegnitztal oder sportlich anspruchsvolle Routen über die Jurahöhen. Die abwechslungsreiche Landschaft macht jede Fahrt zu einem Erlebnis.
Fränkische Küche & Gastlichkeit.

In und um Hiltpoltstein laden zahlreiche Gasthäuser und Biergärten zum Verweilen ein. Regionale Spezialitäten wie Schäuferla, fränkische Bratwürste oder Karpfen werden in uriger Atmosphäre serviert. Viele kleine Brauereien in der Region sorgen für authentischen Biergenuss – oft direkt

vom Fass im schattigen Biergarten.

_____

Fazit:
Hiltpoltstein ist ein echter Geheimtipp in der Fränkischen Schweiz. Die eindrucksvolle Burg, der historische Ortskern und die umgebende Natur machen den Ort zu einem idealen Ausgangspunkt für Entdecker, Genießer und Ruhesuchende gleichermaßen. Ob Kultur, Aktivurlaub oder Erholung – Hiltpoltstein vereint das Beste, was Franken zu bieten hat

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Immobilie zum Selbstverwirklichen oder als Kapitalanlage

Vielseitiges Haus mit Potenzial – ruhige Lage in Hiltpoltstein.

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, mitten im charmanten Hiltpoltstein, befindet sich dieses besondere Objekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage mit fünf Wohneinheiten oder für Familien und Menschen mit Platzbedarf – dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Grundlage.

Das um 1800 erbaute Gebäude wurde bereits vollständig entkernt und wartet nun auf die Umsetzung Ihrer Wohnträume. Die massiven Außenwände mit einer Stärke von bis zu ca. 70 cm zeugen von solider Bausubstanz.
Die Entkernung bietet Ihnen einen entscheidenden Vorteil: Es gibt keine versteckten

Überraschungen hinter verkleideten oder verputzten Wänden – der Zustand des Gebäudes ist vollständig einsehbar und transparent.
So haben Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Planungen und können Ihre Ideen frei und ohne Kompromisse umsetzen. Der Dachstuhl befindet sich ebenfalls in einem guten Zustand und rundet das positive Gesamtbild ab.

Genehmigte Planung bereits vorhanden.

Ein genehmigter Bauplan (Bescheid vom 18.02.2025) sieht den Ausbau auf drei Geschosse vor: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die geplante Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 343,00 m². Laut genehmigten Plänen entstehen fünf attraktive Wohneinheiten:

•2 x 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss, jeweils mit Terrasse oder Freisitz

•2 x 2-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss, eine davon mit Balkon

•1 x 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Zugang zum Spitzboden

Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt ca. 10 m². Ursprünglich als Erdkeller für die Lagerung von Lebensmitteln genutzt und später zur Unterbringung von Öltanks, eignet sich dieser Raum heute ideal als Technik- oder Lagerraum – z. B. für eine moderne Hackschnitzel- oder Pelletsheizung.

Ihre Gestaltungsmöglichkeiten:

Ob Sie die bereits genehmigte Planung übernehmen oder das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten – hier haben Sie alle Freiheiten. Die vorhandene Substanz bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Konzepte.

Weitere Vorteile im Überblick:

•Provisionsfrei

•5 Stellplätze auf dem Grundstück umsetzbar

•Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse

•Ideale Kombination aus Kapitalanlage & Wohntraum

Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene,

Anfrageformular vollständig ausgefüllt.
Wir melden uns umgehend.

Ausstattung

- Provisionsfrei für den Käufer

- Komplett entkernt

- gültige Baupläne werden mitgeliefert und sind im Kaufpreis enthalten

- kein Denkmalschutz

- Baustrom vorhanden

- Die Wohnfläche im EG, OG und DG beträgt nach Ausbau ca. 343 m².

- lt. Telekom - Verfügbarkeitsprüfung stehen bis zu 250 MBit/s bereit

- lt. Rücksprache mit der Gemeinde ist der Glasfaserausbau in der 2. Jahreshälfte 2025 fertiggestellt

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ? Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.
Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.

Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.

Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien





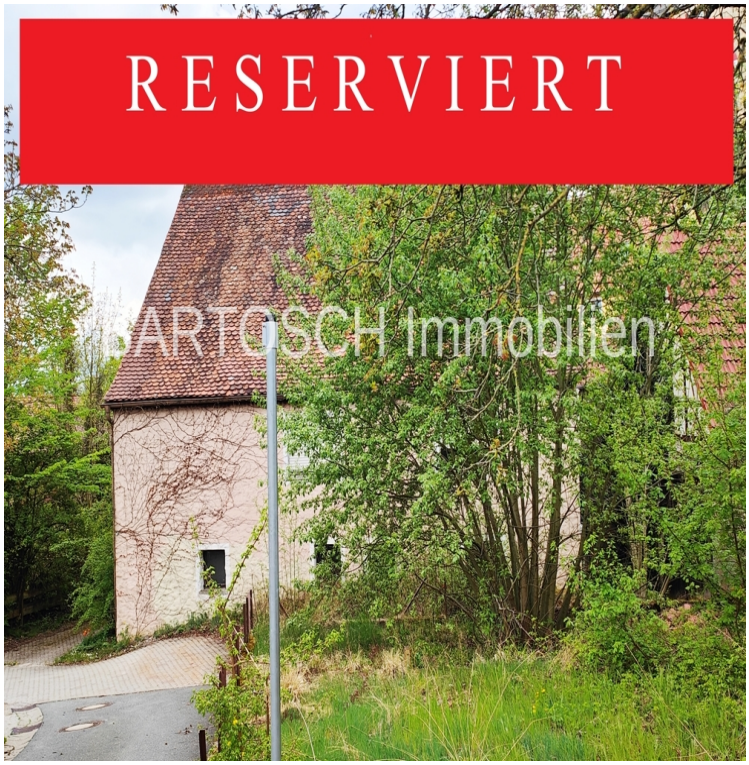

BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


Ansicht ca. 1809
BARTOSCH Immobilien


Ansicht Anfang 20. Jhdt.
BARTOSCH Immobilien
..... im Hintergrund der Backofen


RESERVIERT
BARTOSCH Immobilien