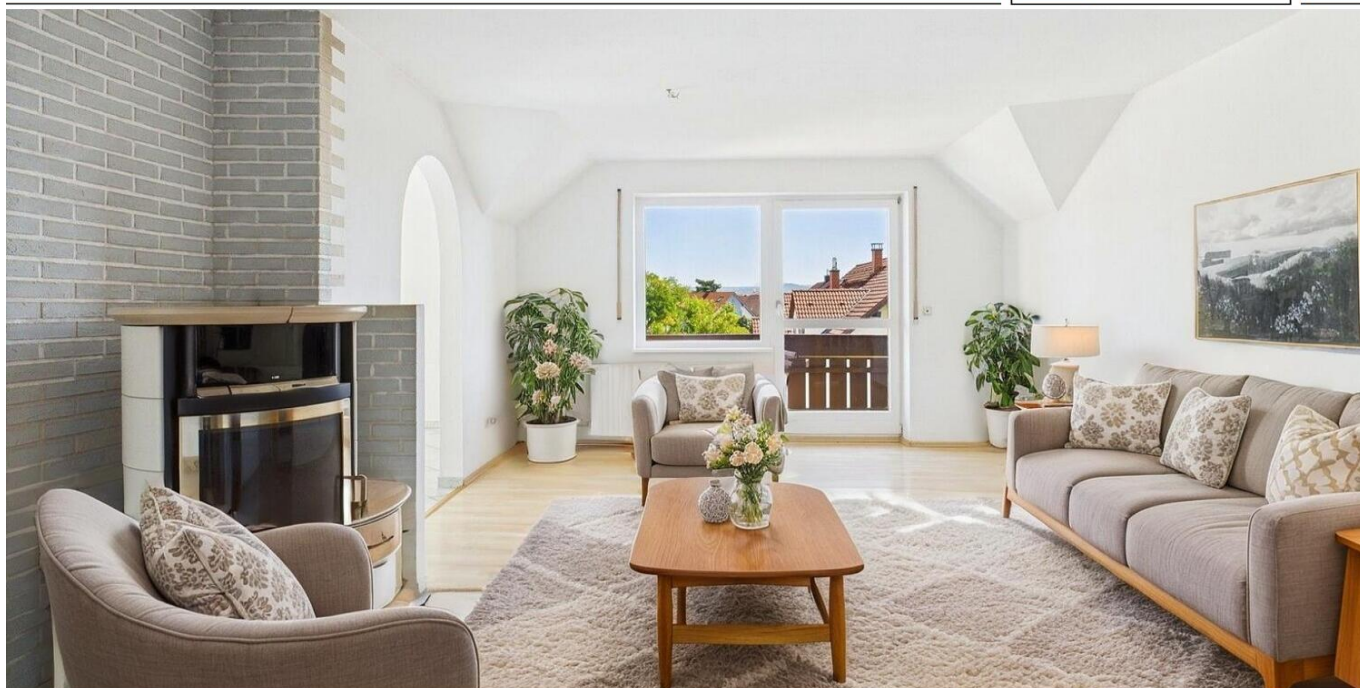


Hirschaid

# Großzügige Maisonette mit Kamin, Balkon und moderner Ausstattung

Codice oggetto: 25161046



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,21 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25161046                 |
| Superficie netta    | ca. 99,21 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1987                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 345.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone             |

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 130.90 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1987                                |

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



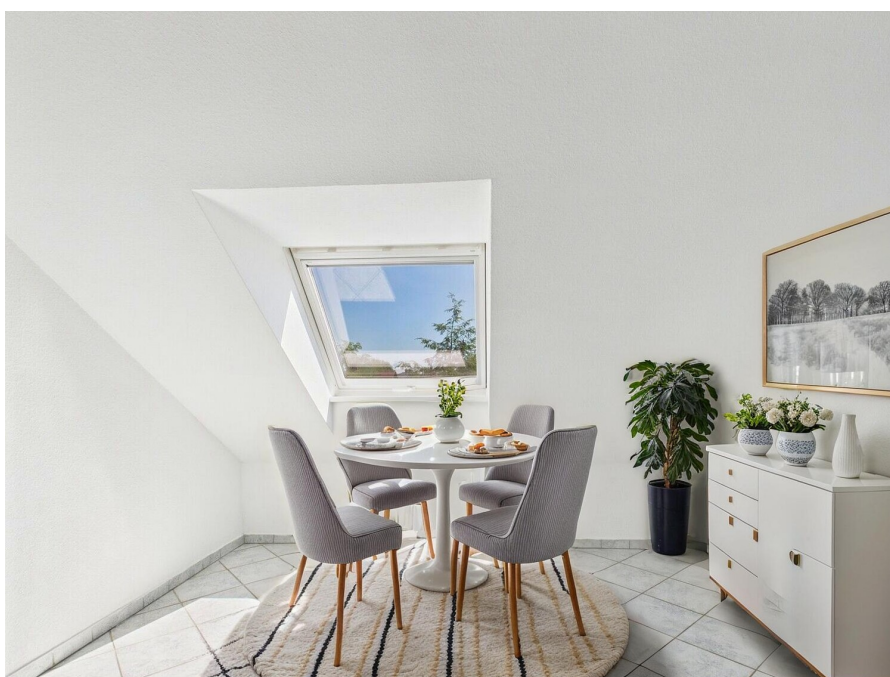
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



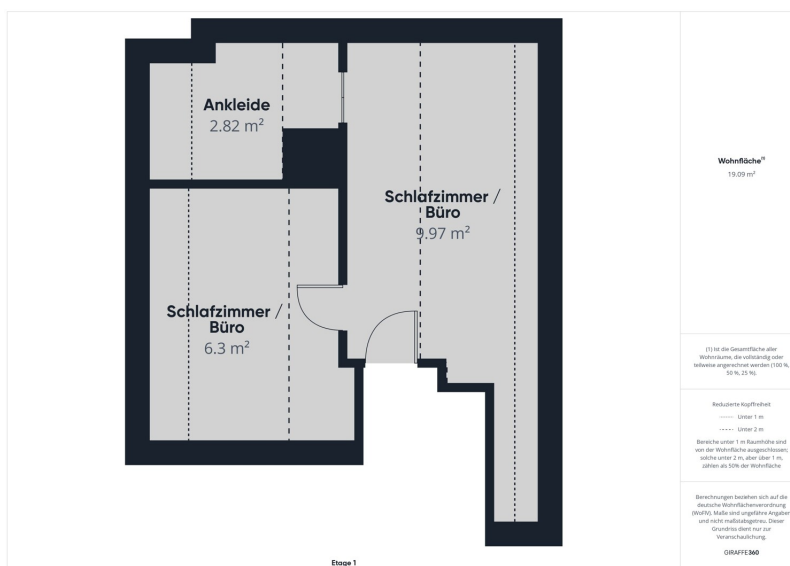
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Una prima impressione

Diese gepflegte Maisonettewohnung aus dem Jahr 1987 vereint viel Platz, Wohnkomfort und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter drei gemütliche Schlafzimmer und ein flexibel nutzbares halbes zusätzliches Zimmer, bietet sie Paaren ebenso wie Familien den idealen Rahmen für ein behagliches Zuhause. Dank kontinuierlicher Modernisierungen präsentiert sich die Wohnung heute in einem ansprechenden und zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Plus: Im Jahr 2018 wurden fast alle Fenster erneuert. Zusammen mit weiteren Sanierungsmaßnahmen entsteht ein harmonischer Gesamteindruck, der Wohngenuß auf hohem Niveau verspricht.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Dielenbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und persönliche Dinge. Der offen gestaltete Wohnbereich überzeugt mit einem gemauerten Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und das Herzstück des Wohnraums bildet. An den Wohnbereich gliedert sich der Essbereich an, der sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt und durch seine Anbindung an den Balkon zusätzlich an Wohnqualität gewinnt. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne - ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim gemütlichen Ausklang am Abend.

Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und bietet alles, was das Herz begehrt. Somit wird Kochen zum Vergnügen - sowohl im Alltag als auch bei geselligen Abenden mit Gästen.

Im oberen Bereich der Maisonette befindet sich der private Rückzugsbereich: Drei individuell geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein begehrter Kleiderschrank in einem der Zimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Das helle Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC, zeigt sich freundlich und gepflegt und wird durch eine moderne Duschwand aus dem Jahr 2020 ergänzt.

Ein separater Kellerraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten für Vorräte, Hobbyausrüstung oder Saisonales. Zum Angebot gehört außerdem ein eigener Garagenstellplatz – so parken Sie bequem und wettergeschützt direkt am Haus.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche der Wohnanlage präsentieren sich gepflegt und zeitgemäß. Haustür- und Briefkastenanlage wurden kürzlich erneuert. Der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen für Erholung, Spielen mit Kindern und nachbarschaftliche Begegnungen.

Im Rahmen einer energetischen Sanierung wurde 2022 die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgestellt – ein zukunftsorientierter Schritt, der sowohl die Effizienz als auch den langfristigen Werterhalt der Immobilie unterstützt.

Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten. Sie wohnen in einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ruhig und dennoch gut angebunden.

Diese Maisonettewohnung verbindet Wohnkomfort, Stil und Funktionalität auf ideale Weise – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Wohnangebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung
- Einbauküche
- begehbare Kleiderschrank
- Kamin
- Balkon
- Kellerraum
- Garage
- Gemeinschaftsgarten

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Teil von Hirschaid, einer dynamisch wachsenden Marktgemeinde im Landkreis Bamberg. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung und zugleich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Der Bahnhof Hirschaid mit direkter und regelmäßiger Zugverbindung nach Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg ist nur wenige Minuten entfernt. Pendler profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A73 und A70, die beide in unter zehn Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Arztpraxen sowie Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung sorgt unter anderem die bekannte "FrankenLagune" mit Hallenbad und Sauna. Zudem laden gut ausgebaute Rad- und Wanderwege entlang der Regnitz sowie das grüne Umland zu Aktivitäten im Freien ein.

Hier wohnen Sie in ruhiger Lage mit bester Infrastruktur und idealer Anbindung - ein Zuhause, das Komfort, Stil und Funktionalität optimal verbindet und somit eine hohe Lebensqualität verspricht.

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)