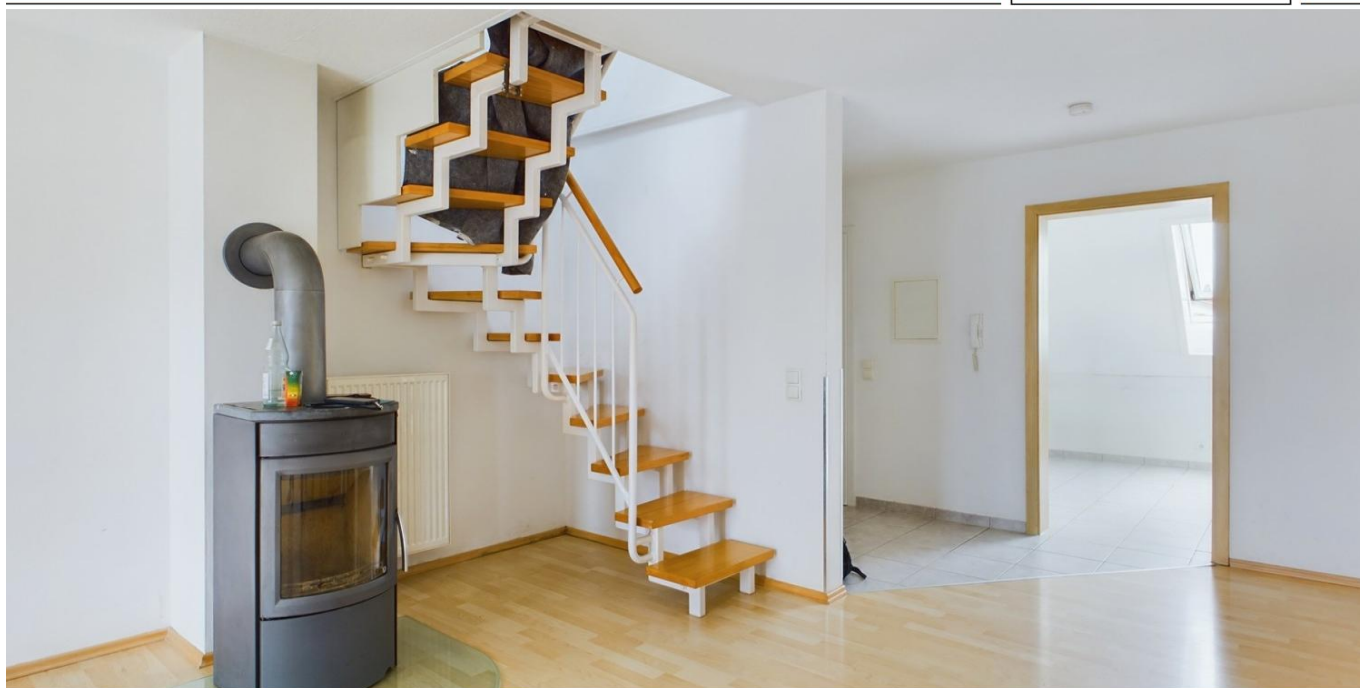


Hirschaid

# Schöne Maisonette-Wohnung mit Balkon in sehr ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24161038



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

PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid**

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

CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid

## A colpo d'occhio

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO    | 24161038               |
| Superficie netta  | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Piano             | 1                      |
| Vani              | 4                      |
| Camere da letto   | 3                      |
| Bagni             | 2                      |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 355.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone             |

CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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



**CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid**

## Una prima impressione

Moderne Wohnung mit zentraler Lage und großem Balkon

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und großzügiges Wohnambiente, zuletzt im Jahr 2024 modernisiert. Der Eingang zur Wohnung befindet sich im ersten Stockwerk und wurde.

Die hochwertige Ausstattung mit neuen Fußböden und neuer Einbauküche sowie die funktionale Raumaufteilung mit Holzofen sorgen für ein ansprechendes Wohngefühl.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt vier Zimmer.

Im unteren Bereich der Maisonette befindet sich der helle und geräumige Wohnbereich, der durch großzügige Fensterflächen lichtdurchflutet ist mit Zugang zum Balkon. Hier kann man sich entspannt zurückziehen oder gesellige Abende verbringen. Die angrenzende Küche ist neuwertig und modern gestaltet.

Auf derselben Etage befindet sich zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ein Ein Bad und Gäste-WC rundet das Raumangebot im unteren Bereich ab.

Über eine stilvolle Treppe gelangt man in das obere Geschoss der Wohnung. Hier findet man ein weiteres Schlafzimmer und Bad. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und ausreichend Stauraum.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die frische Luft schnuppern. Der Balkon bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten und Pflanzen.

Lage und Infrastruktur

Die Maisonette-Wohnung liegt in einer gut erschlossenen ruhigen Wohngegend mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Freizeiteinrichtungen und Grünflächen befinden sich in der Nähe, was die Wohnlage besonders attraktiv macht.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer modernen Zentralheizung, die für eine

angenehme Wärmeverteilung sorgt und energieeffizient arbeitet.

Diese Maisonette-Wohnung ist eine ideale Wahl für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Durch die gepflegte Substanz und die modernen Annehmlichkeiten bietet diese Immobilie einen hohen Wohnkomfort. Zu der Wohnung gehören auch 2 Stellplätze auf dem Grundstück die mit erworben werden.

Wenn Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung selbst überzeugen möchten, vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. So können Sie sich einen persönlichen Eindruck von den zahlreichen Vorteilen und der besonderen Wohnatmosphäre machen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid**

## Tutto sulla posizione

Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. In Hirschaid selbst leben ca. 5900 Einwohner. Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule, gute Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Friseure, zahlreiche Gaststätten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hirschaid liegt im Regnitztal direkt an der A 73. Schnell erreichen Sie Bamberg (ca.12 km), Forchheim (ca.13 km) und Erlangen (ca.30 km). Zudem ist die Zuganbindung in Richtung Bamberg-Nürnberg hervorragend ausgebaut.

**CODICE OGGETTO: 24161038 - 96114 Hirschaid**

## Ulteriori informazioni

**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: 24161038 - 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)