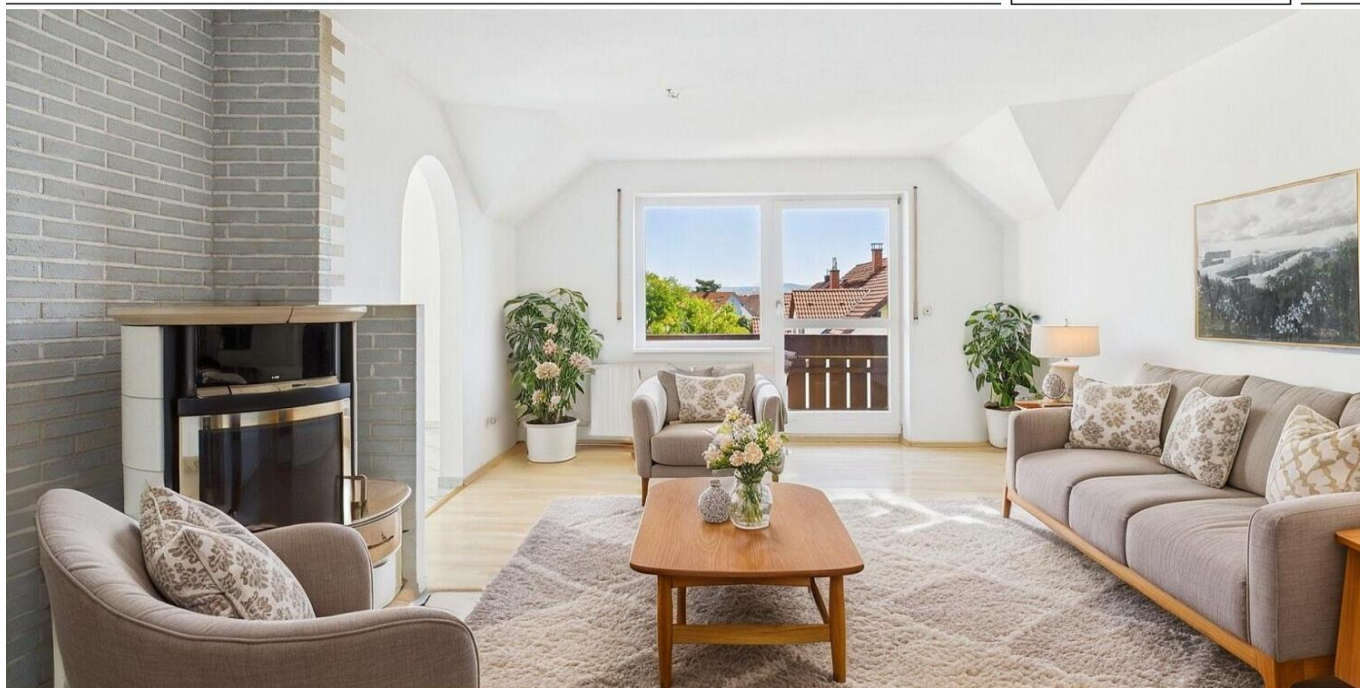


Hirschaid

# Großzügige Maisonette mit Kamin, Balkon und moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25161046



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

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 99,21 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Numa vista geral

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Número da propriedade  | 25161046                 |
| Área                   | ca. 99,21 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 5.5                      |
| Quartos                | 3                        |
| Casas de banho         | 1                        |
| Ano de construção      | 1987                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem              |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 345.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 28.08.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 130.90 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1987                              |

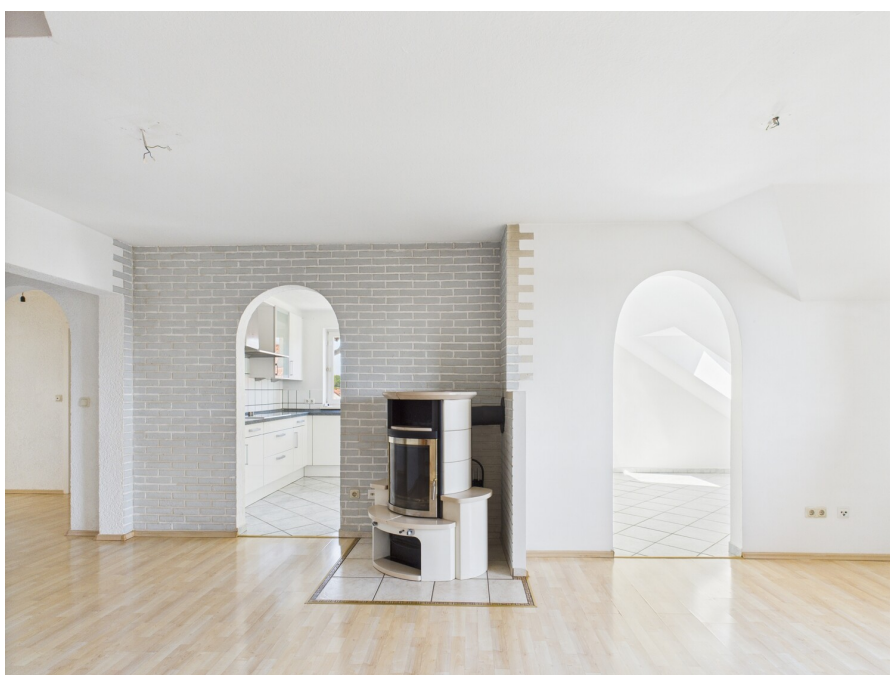
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



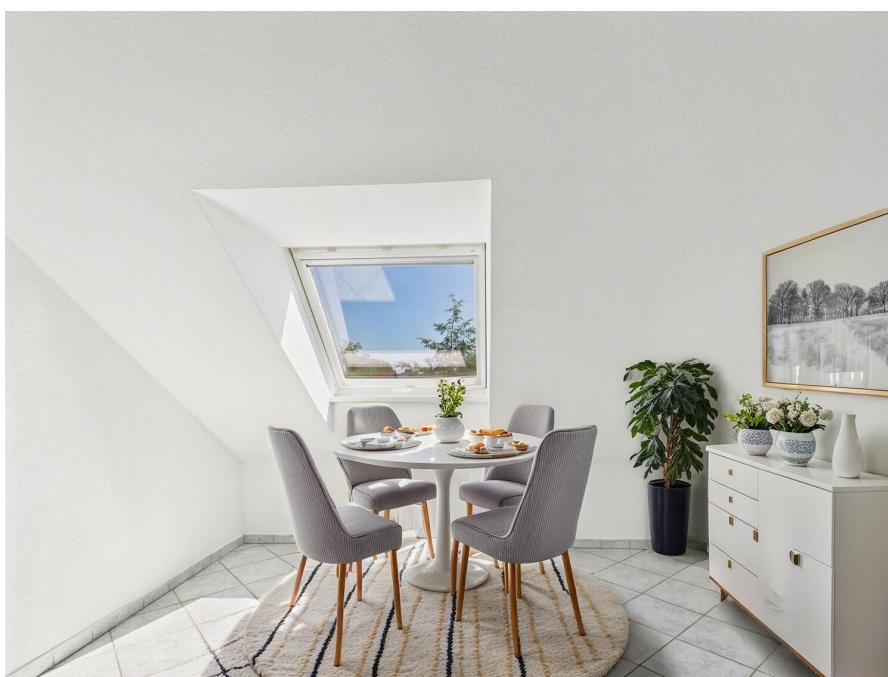
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



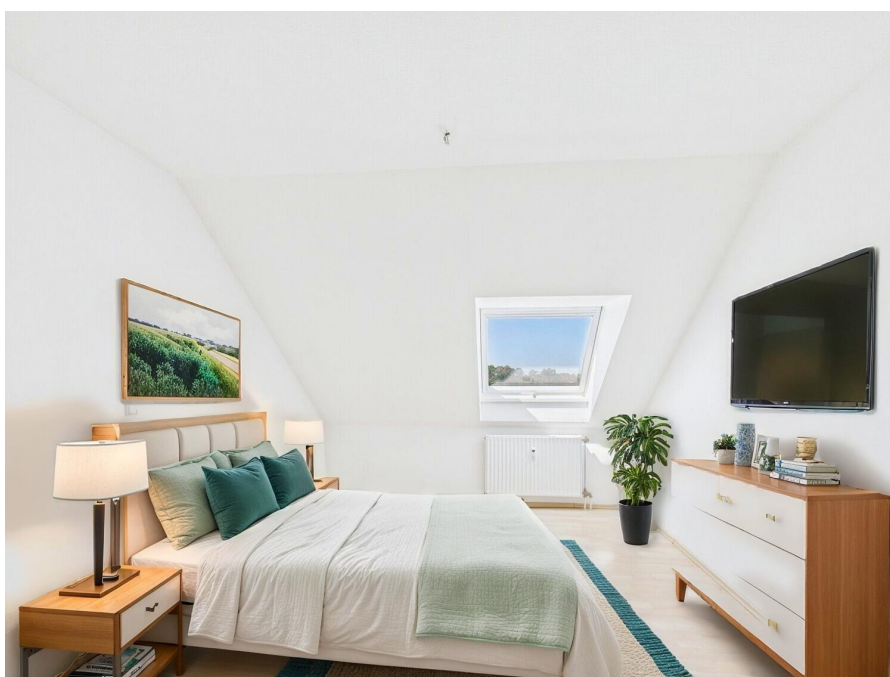
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



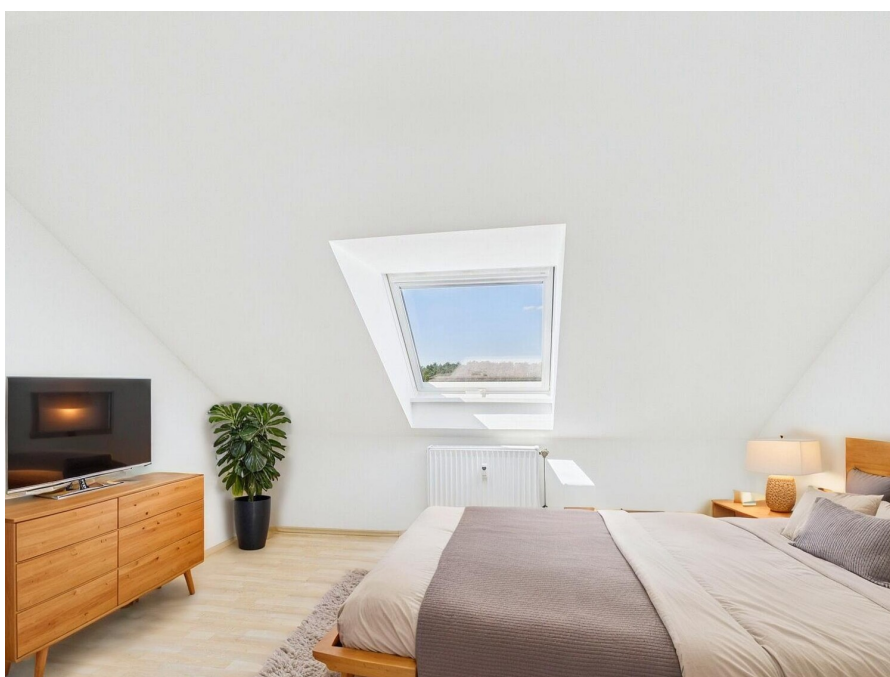
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



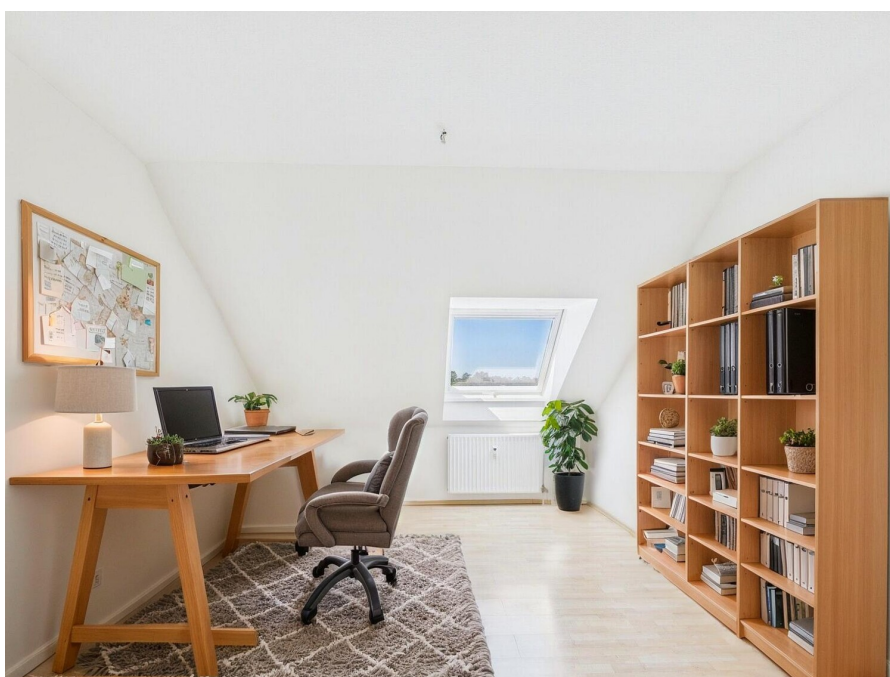
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



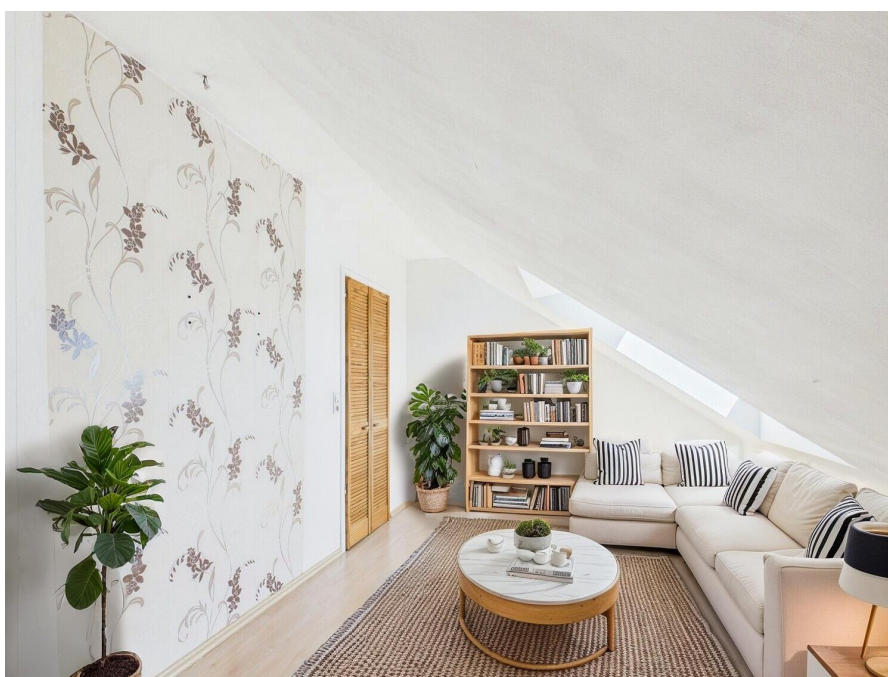
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



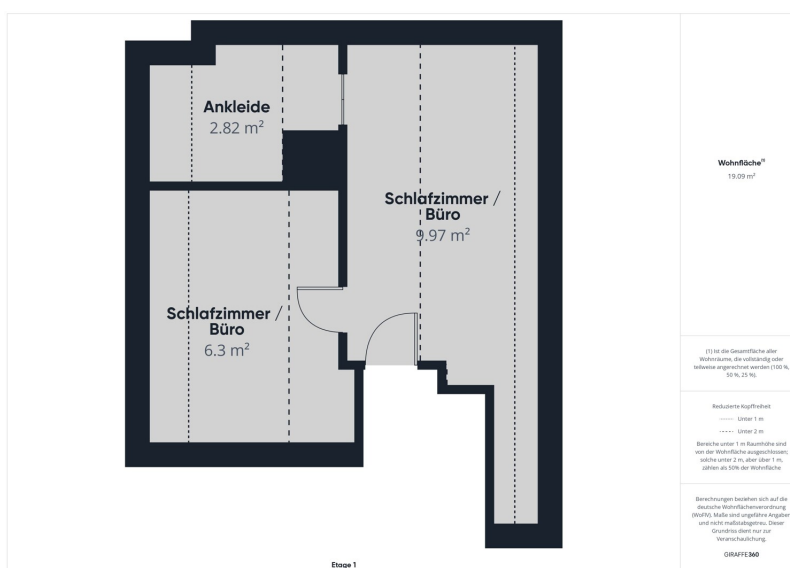
Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## O imóvel



Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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