

Hirschaid

# 1,5-Zimmer Wohnung mit Balkon im Ortskern von Hirschaid

Objektnummer: 24161054



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

KAUFPREIS: 171.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

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

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 24161054  |
| Wohnfläche   | ca. 45 m² |
| Etage        | 1         |
| Zimmer       | 1.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1992      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 171.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 98.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 09.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992              |

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in stadtnaher Lage. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und attraktiven Ausstattung stellt sie eine hervorragende Option für Singles oder junge Paare dar, die eine kompakte und funktionale Wohnlösung suchen.

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines im Jahr 2018 umfassend modernisierten Mehrfamilienhauses. Diese Modernisierungsmaßnahmen umfassten sowohl die Erneuerung der Heizungsanlage als auch den Austausch der Fenster, was zu einer signifikanten Steigerung der Energieeffizienz geführt hat. Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen hellen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. An den großzügig gestalteten Schlaf- und Wohnbereich grenzt der geräumige Balkon, von dem aus die Nachmittagssonne genossen werden kann. Die separate Küche bietet genügend Komfort um sich kulinarisch auszuleben. Die neutrale Farbgestaltung der Wände ermöglicht es, individuelle Einrichtungsakzente zu setzen. Die großen Fenster im Wohn- und Schlafzimerbereich sorgen für eine angenehme, natürliche Belichtung der Räume und für eine schöne Helligkeit.

Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Dusche sowie modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Griffige Oberflächen und die praktische Raumgestaltung gewährleisten gleichzeitig Komfort und Funktionalität.

Hervorzuheben ist ferner der gepflegte Zustand der Wohnung, der einen schnellen Einzug ermöglicht, ohne dass größere Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Ein im Keller befindlicher Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für nicht alltäglich genutzte Gegenstände.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie eine Zuganbindung, die einen schnellen und bequemen Anschluss an umliegende Städte sichern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Ärzte sind ebenfalls binnen weniger Minuten erreichbar.

Für Erholungssuchende bieten sich mehrere Parks und Grünanlagen in der Umgebung an, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen sind. Diese laden zu

entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Ein Tiefgaragenstellplatz könnte optional dazu erworben werden.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Personen, die viel Wert auf eine urbane Umgebung mit einem hohen Maß an Komfort legen. Die Kombination aus optimaler Lage, durchdachtem Grundriss und moderner Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung.

Besichtigungstermine können nach vorheriger Vereinbarung unkompliziert arrangiert werden. Die Wohnung ist bereits bezugsfrei und wartet darauf, neuen Bewohnern ein komfortables Zuhause zu bieten. Unser Team freut sich, Ihnen bei Fragen zur Verfügung zu stehen und Sie bei der Besichtigung vor Ort zu begleiten.

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Ausstattung und Details

- separate Essecke
- Balkon
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz kann optional dazu erworben werden

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 98.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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