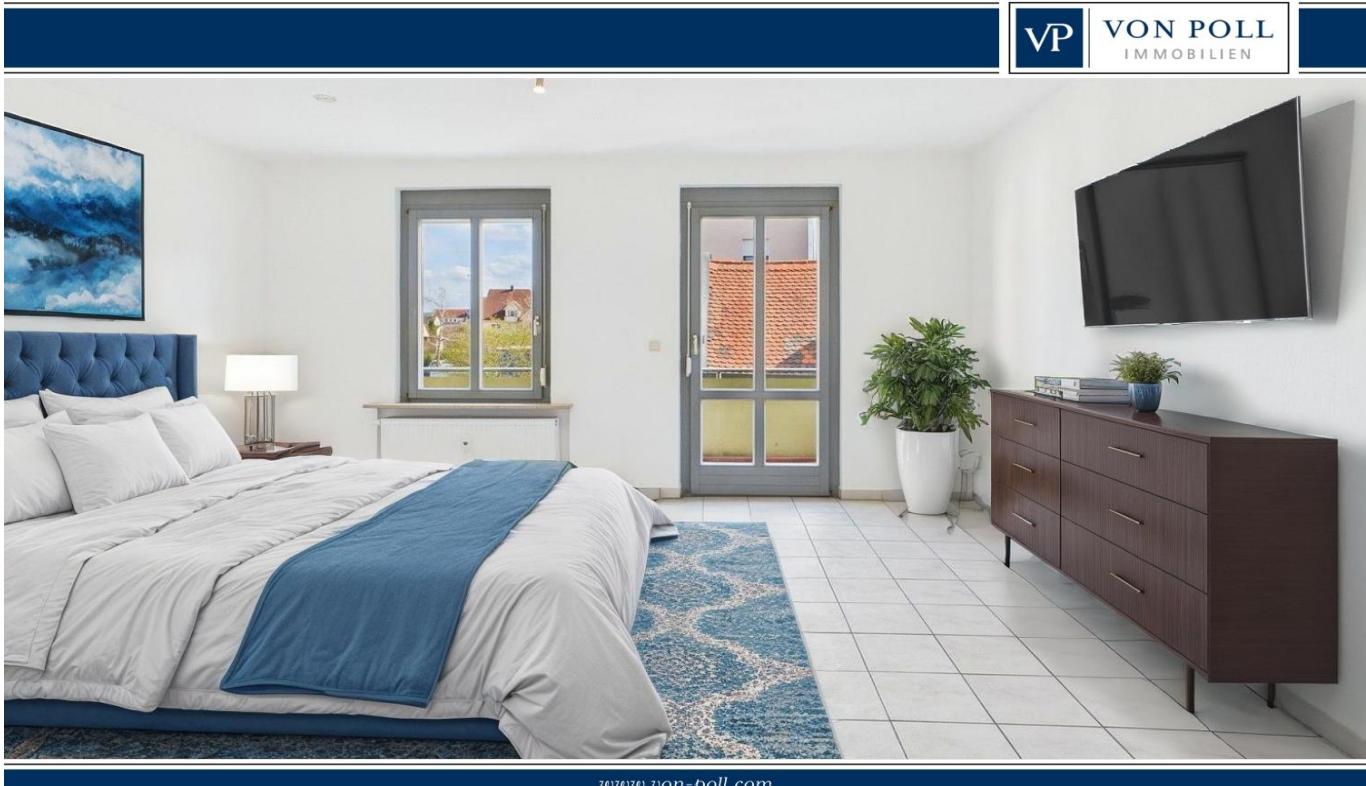


Hirschaid

## 1.5-room apartment with balcony in the town center of Hirschaid

*Property ID: 24161054*



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

PURCHASE PRICE: 171.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1.5

Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## At a glance

Property ID	<b>24161054</b>
Living Space	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
Floor	<b>1</b>
Rooms	<b>1.5</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1992</b>

Purchase Price	<b>171.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Refurbishment	<b>2018</b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	98.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.06.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## The property



Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## The property



Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## The property



Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## A first impression

This well-maintained apartment offers modern living comfort in a convenient location close to the city center, spread across approximately 45 square meters. With its thoughtful layout and attractive features, it presents an excellent option for singles or young couples seeking a compact and functional living solution. The apartment is located on the first floor of a multi-family building that underwent extensive modernization in 2018. This modernization included the replacement of the heating system and windows, resulting in a significant increase in energy efficiency. Thanks to these improvements, the building is now in excellent condition. Upon entering the apartment, you are greeted by a bright hallway providing access to all rooms. The generously sized living and sleeping area opens onto a spacious balcony, perfect for enjoying the afternoon sun. The separate kitchen offers ample space for culinary creativity. The neutral wall colors allow for individual decorative touches. Large windows in the living and sleeping areas ensure pleasant, natural light and a bright atmosphere. The bathroom boasts a timeless design and features a shower and modern fixtures. Textured surfaces and a practical layout ensure both comfort and functionality. The apartment's well-maintained condition allows for a quick move-in without the need for major renovations. A storage room in the basement provides additional space for items not used daily. The apartment's location offers excellent public transport connections. Several bus stops and a train station are in the immediate vicinity, providing quick and convenient access to surrounding cities. Shops for daily needs, schools, and doctors are also within easy reach. For those seeking relaxation, several parks and green spaces are nearby, easily accessible on foot or by bicycle. These invite leisurely strolls or sporting activities. An underground parking space is available for optional purchase. This apartment is ideal for those who value an urban environment with a high level of comfort. The combination of an optimal location, a well-designed floor plan, and modern amenities makes this property an attractive living solution. Viewings can be easily arranged by prior appointment. The apartment is already vacant and ready to offer new residents a comfortable home. Our team is happy to answer any questions you may have and accompany you on your viewing.

Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Details of amenities

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

**Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## All about the location

Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. In Hirschaid selbst leben ca. 5900 Einwohnen. 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 Zugangsbinding in Richtung Bamberg-Nürnberg hervorragend ausgebaut.

Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & 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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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