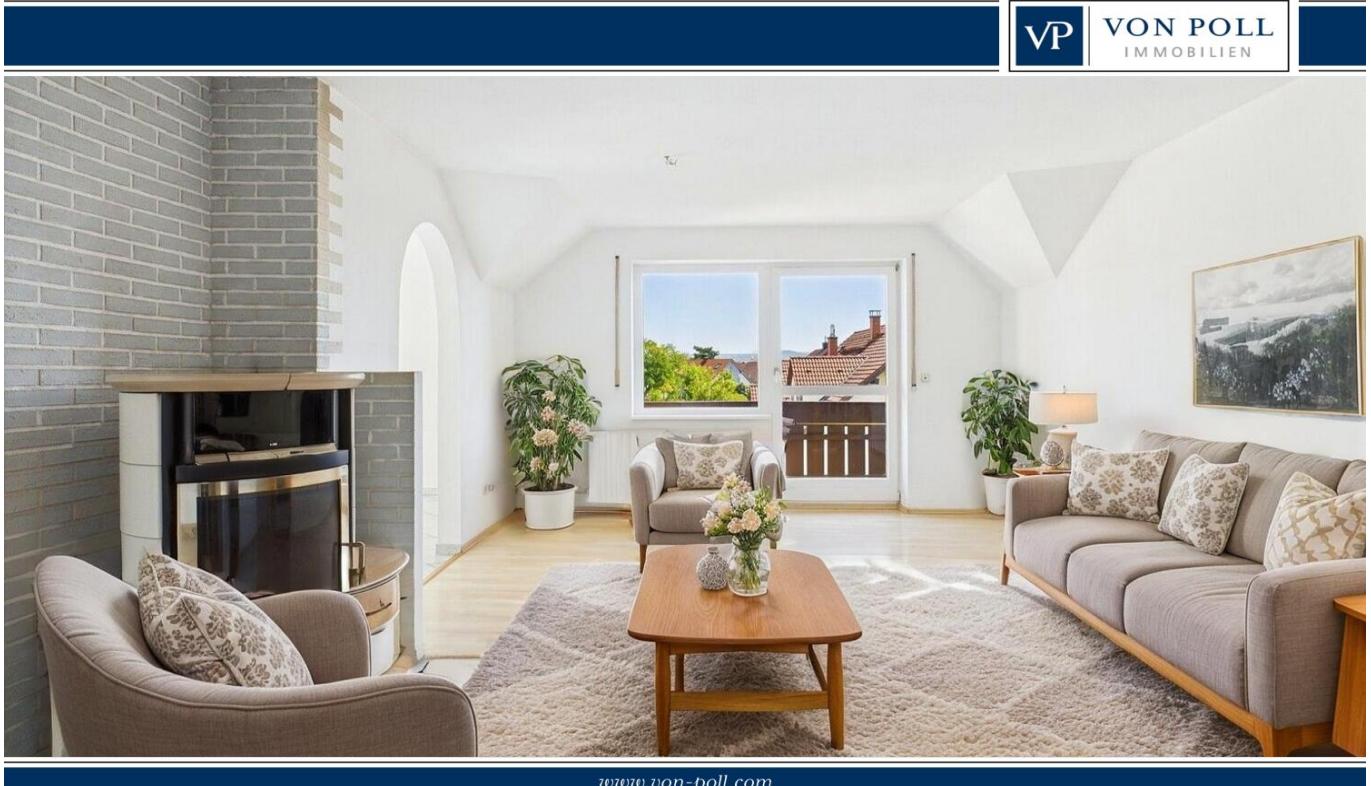


Hirschaid

Spacious maisonette with fireplace, balcony and modern furnishings

Property ID: 25161046



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,21 m² • ROOMS: 5.5

Property ID: 25161046 - 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: 25161046 - 96114 Hirschaid

At a glance

Property ID	25161046
Living Space	ca. 99,21 m ²
Floor	3
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1987
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 9 m ²
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

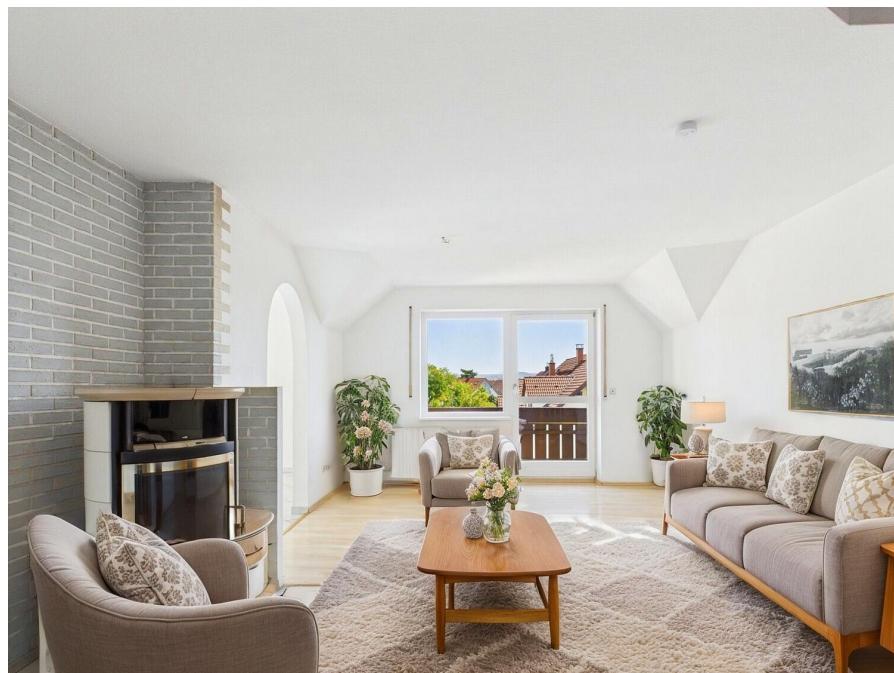
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	130.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

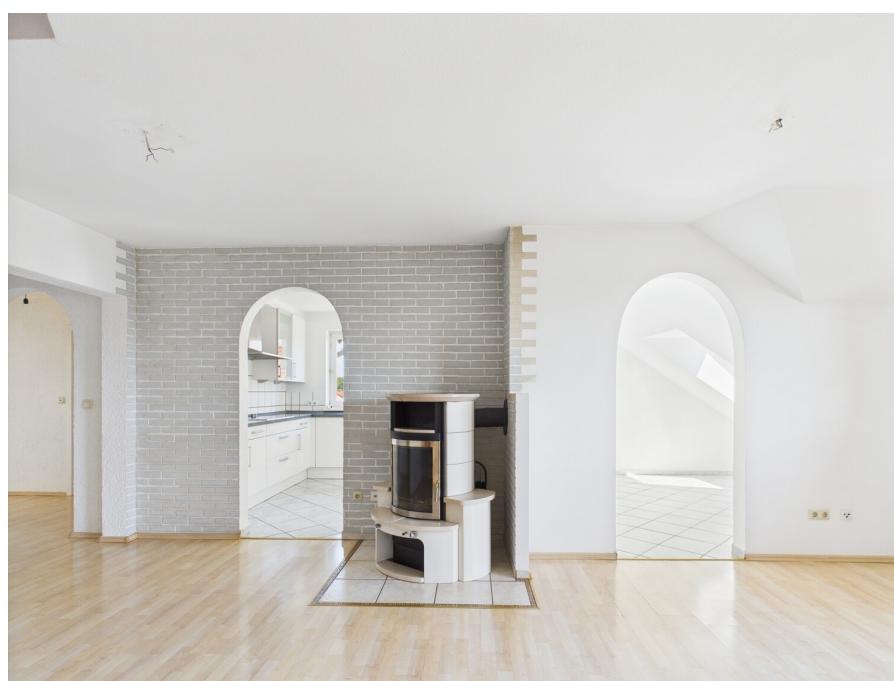
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



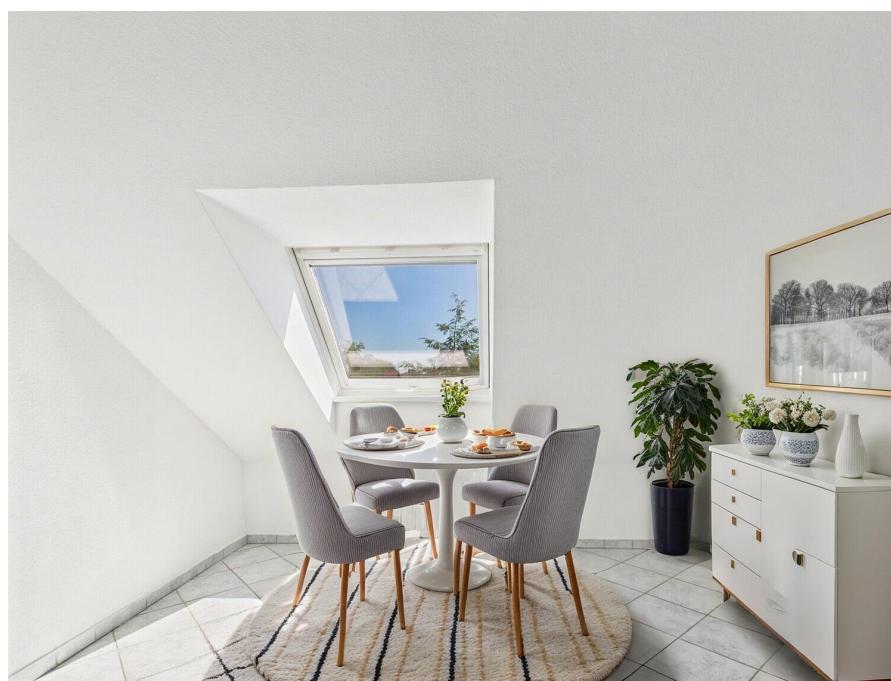
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



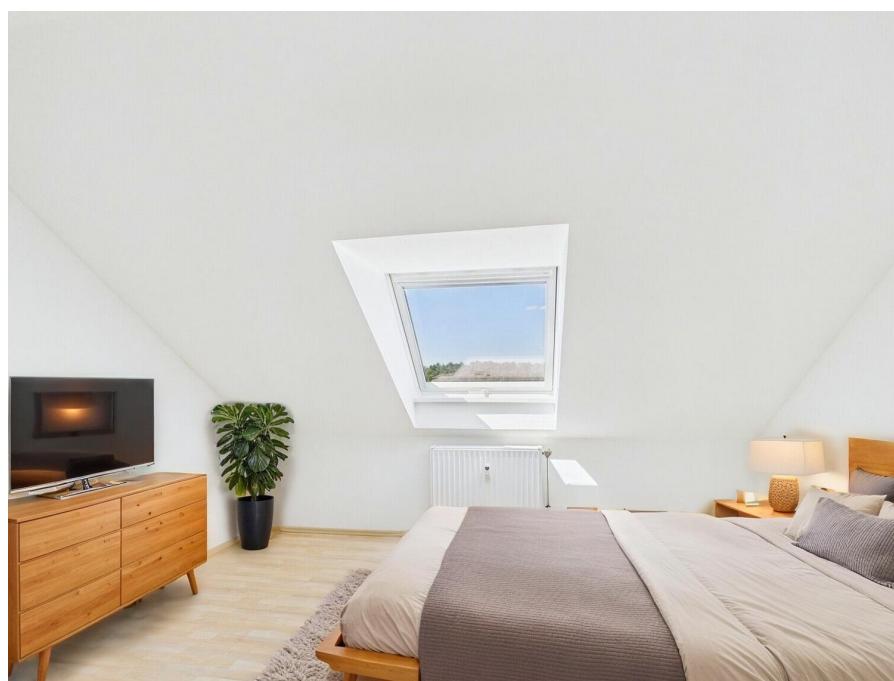
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



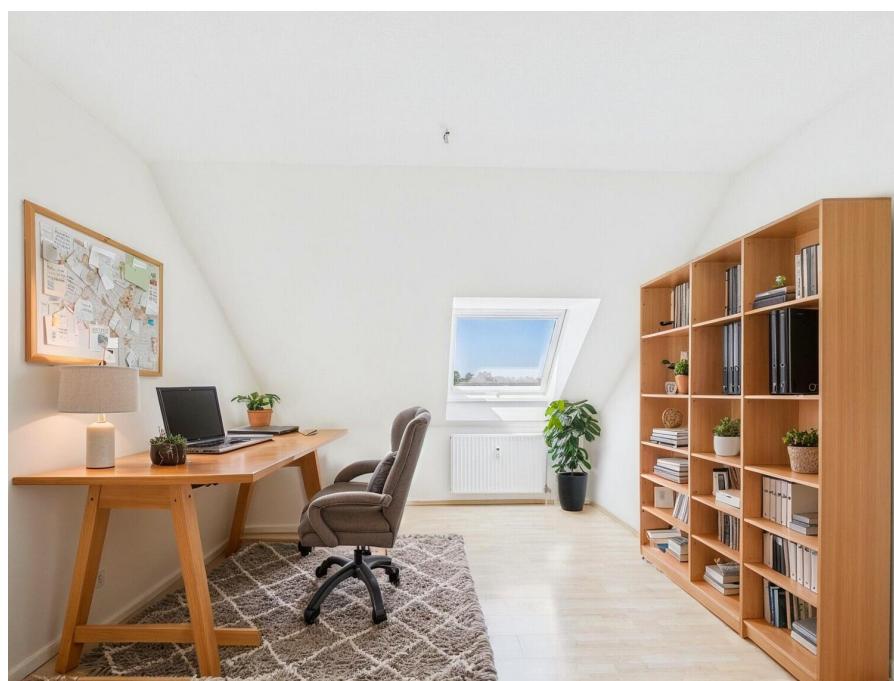
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



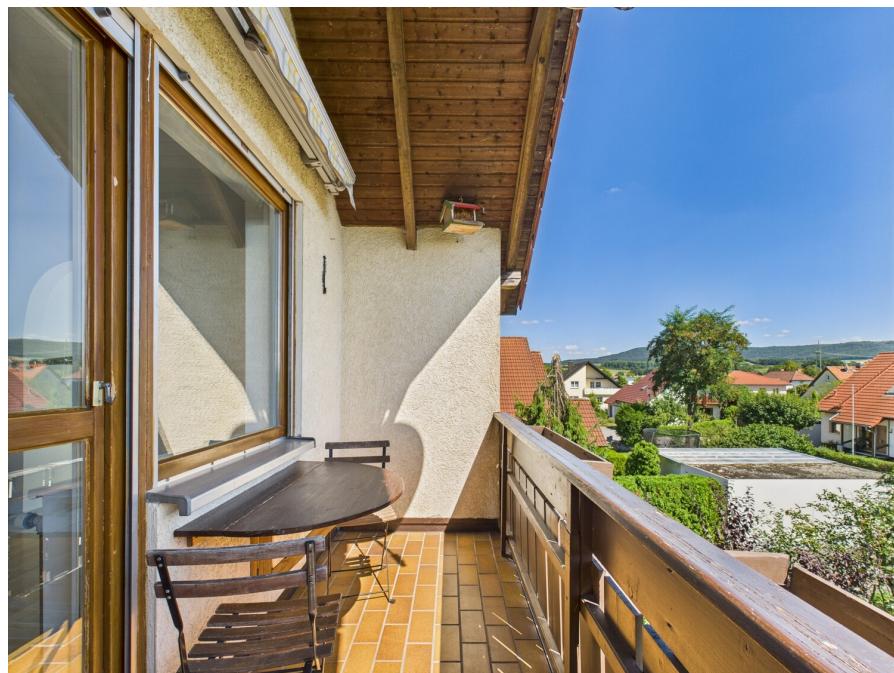
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



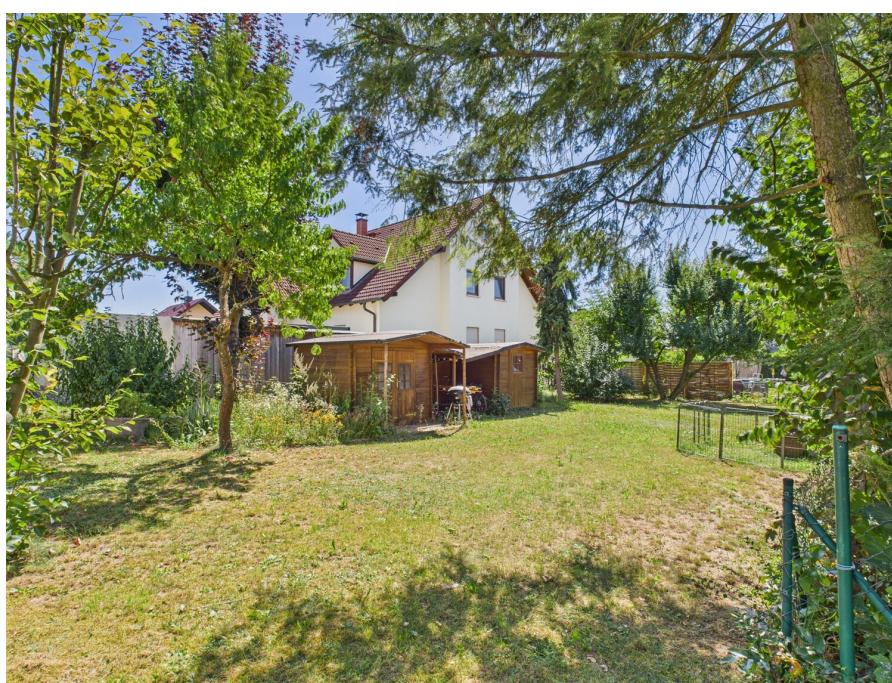
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



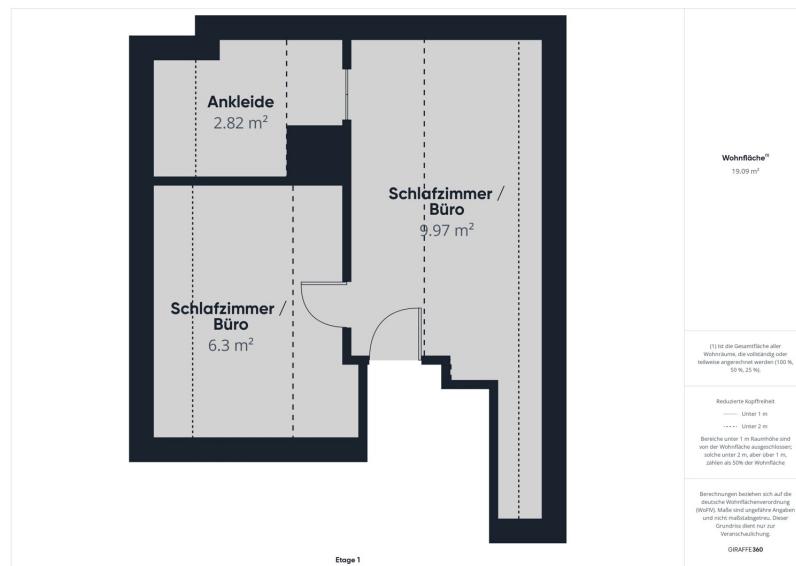
Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

The property



Property ID: 25161046 - 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: 25161046 - 96114 Hirschaid

A first impression

This well-maintained maisonette apartment, built in 1987, combines ample space, comfortable living, and a thoughtfully designed floor plan across approximately 99 square meters of living area. With a total of 5.5 rooms, including three cozy bedrooms and a flexible half-room, it offers couples and families alike the ideal setting for a comfortable home. Thanks to ongoing modernizations, the apartment presents itself in an attractive and contemporary condition. A particular highlight: almost all windows were replaced in 2018. Together with other renovations, this creates a harmonious overall impression that promises a high standard of living. Upon entering, you are greeted by a welcoming foyer with plenty of space for a wardrobe and personal belongings. The open-plan living area features a brick fireplace, which creates a cozy atmosphere on cooler days and forms the heart of the living space. Adjacent to the living area is the dining area, which blends seamlessly into the overall design and is further enhanced by its connection to the balcony. Here you can enjoy relaxing hours outdoors with a view of the greenery – whether enjoying your first coffee in the morning or a cozy evening. The modern, high-quality fitted kitchen offers everything you could wish for, making cooking a pleasure – both for everyday meals and for entertaining guests. The upper level of the maisonette provides a private retreat: three individually designed bedrooms offer a variety of uses. A walk-in wardrobe in one of the rooms provides additional comfort and storage space. The bright, naturally lit bathroom, equipped with a bathtub, shower, sink, and toilet, is inviting and well-maintained, and features a modern shower screen installed in 2020. A separate cellar offers practical storage space for supplies, hobby equipment, or seasonal items. A private garage parking space is also included – allowing you to park conveniently and protected from the elements right next to the house. The communal areas of the residential complex are also well-maintained and contemporary. The front door and mailboxes were recently replaced. The lovingly landscaped communal garden offers additional green space for relaxation, playing with children, and socializing with neighbors. As part of an energy-efficient renovation in 2022, the heating system was converted from oil to gas – a forward-thinking step that benefits both efficiency and the long-term value of the property. The apartment's location offers excellent infrastructure with easy access to shops, public transport, schools, and leisure activities. You'll live in a pleasant, established neighborhood – quiet yet well-connected. This maisonette apartment ideally combines comfort, style, and functionality – a true home where you can feel at ease. Let us convince you of this exceptional living opportunity during a viewing. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

Details of amenities

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

Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

All about the location

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.

Property ID: 25161046 - 96114 Hirschaid

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 130.90 kWh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25161046 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com