

Hirschaid

# Apartamento de 1,5 habitaciones con balcón en el centro de Hirschaid.

Número de propiedad: 24161054



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

PRECIO DE COMPRA: 151.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

**Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## De un vistazo

Número de propiedad	24161054
Superficie habitable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	1.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1992

Precio de compra	151.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	98.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Una primera impresión

Este apartamento, impecablemente mantenido, ofrece un confort moderno en una ubicación privilegiada cerca del centro de la ciudad, con una superficie de aproximadamente 45 metros cuadrados. Gracias a su distribución estratégica y sus atractivas características, es una excelente opción para personas solteras o parejas jóvenes que buscan una vivienda compacta y funcional. El apartamento se encuentra en la primera planta de un edificio multifamiliar sometido a una profunda modernización en 2018. Esta modernización incluyó la sustitución del sistema de calefacción y las ventanas, lo que se tradujo en un aumento significativo de la eficiencia energética. Gracias a estas mejoras, el edificio se encuentra ahora en excelentes condiciones. Al entrar, un luminoso pasillo da acceso a todas las estancias. La amplia sala de estar y el dormitorio dan a un amplio balcón, perfecto para disfrutar del sol de la tarde. La cocina independiente ofrece amplio espacio para la creatividad culinaria. Los colores neutros de las paredes permiten añadir toques decorativos personalizados. Los amplios ventanales en la sala de estar y el dormitorio garantizan una agradable luz natural y un ambiente luminoso. El baño presenta un diseño atemporal y cuenta con ducha y grifería moderna. Las superficies texturizadas y una distribución práctica garantizan comodidad y funcionalidad. El buen estado del apartamento permite una rápida mudanza sin necesidad de grandes reformas. Un trastero en el sótano ofrece espacio adicional para objetos que no se usan a diario. La ubicación del apartamento ofrece excelentes conexiones de transporte público. Varias paradas de autobús y una estación de tren se encuentran en las inmediaciones, lo que proporciona un acceso rápido y cómodo a las ciudades de los alrededores. También hay tiendas de artículos de primera necesidad, escuelas y médicos a poca distancia. Para quienes buscan relajarse, hay varios parques y zonas verdes en las inmediaciones, fácilmente accesibles a pie o en bicicleta, que invitan a dar paseos tranquilos o practicar deportes. Hay una plaza de aparcamiento subterráneo disponible con opción de compra. Este apartamento es ideal para quienes valoran un entorno urbano con un alto nivel de confort. La combinación de una ubicación óptima, una distribución bien diseñada y comodidades modernas hace de esta propiedad una atractiva solución de vivienda. Se pueden concertar visitas fácilmente con cita previa. El apartamento ya está vacío y listo para ofrecer a los nuevos residentes un hogar confortable. Nuestro equipo estará encantado de responder a cualquier pregunta que pueda tener y acompañarle en su visita.

**Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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 de propiedad: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sophie Grohgan & 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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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