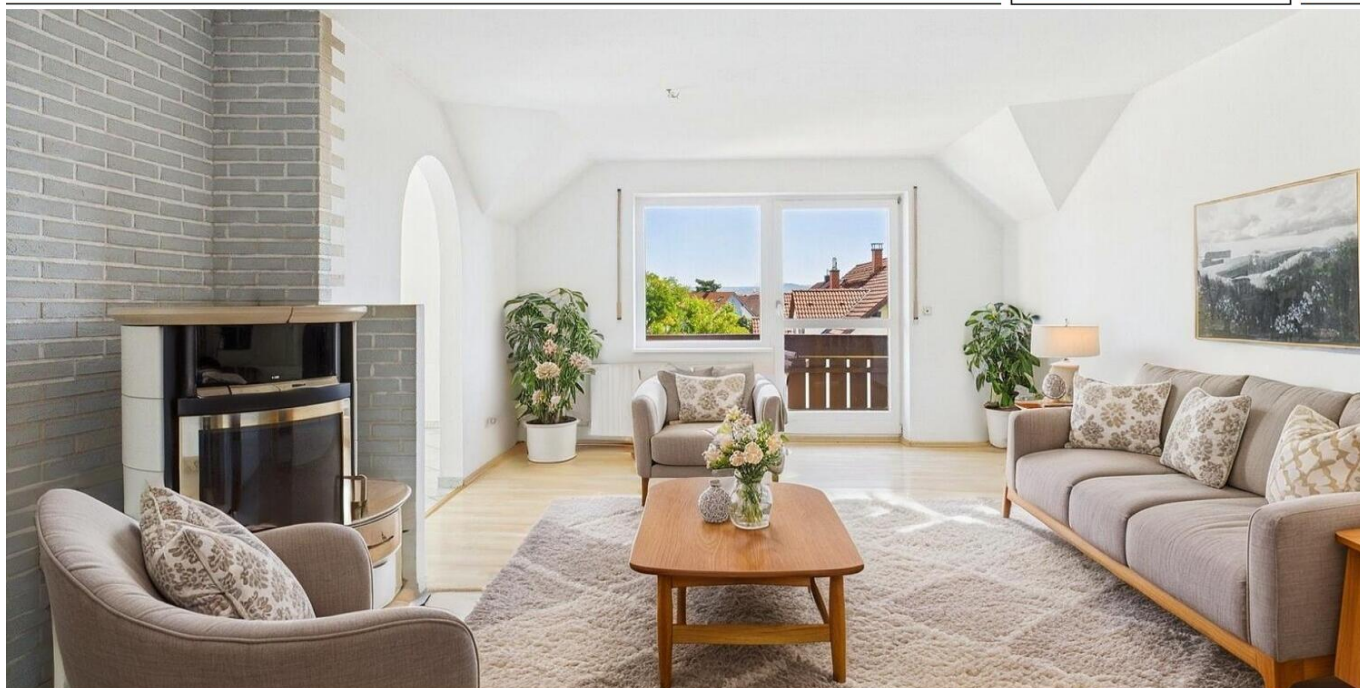


Hirschaid

## Amplo apartamento dúplex con chimenea, balcón y mobiliario moderno.

Número de propiedad: 25161046



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

PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99,21 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5

Número de propiedad: 25161046 - 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: 25161046 - 96114 Hirschaid

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25161046                 |
| Superficie habitable | ca. 99,21 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 3                        |
| Habitaciones         | 5.5                      |
| Dormitorios          | 3                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1987                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje               |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 345.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características                | Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón               |

Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 28.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 130.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1987                   |



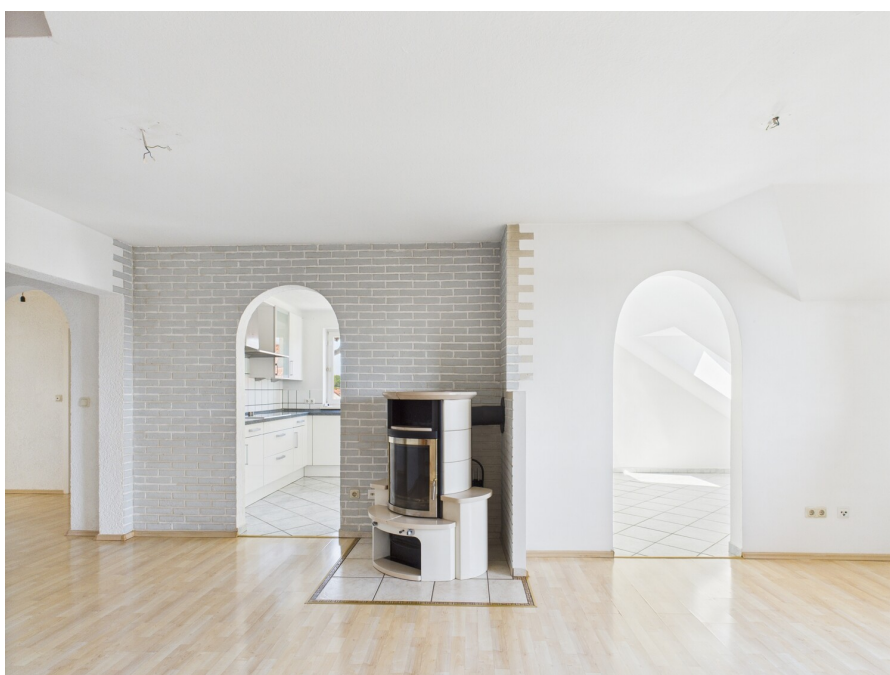
Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



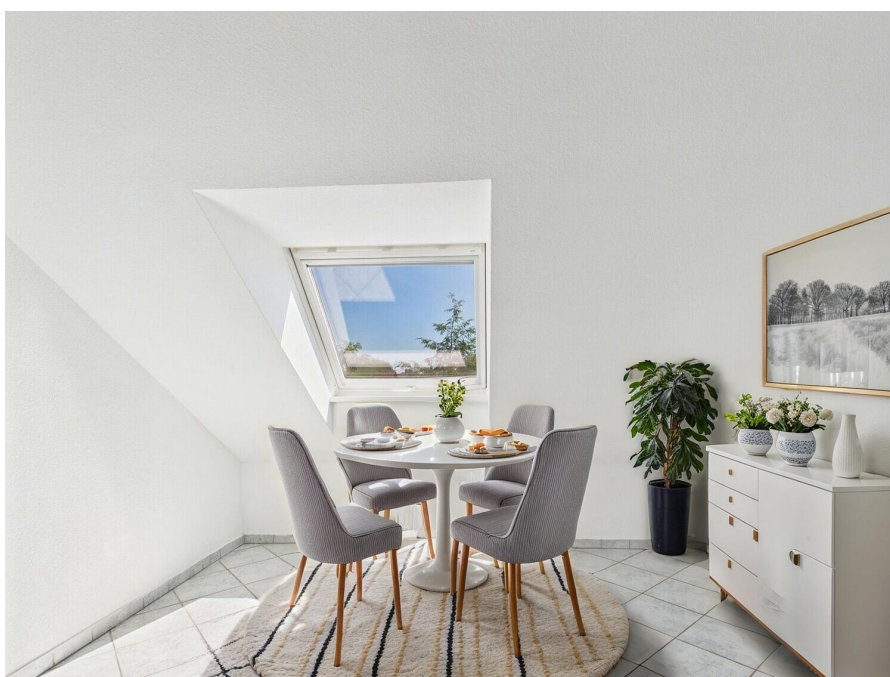
Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad





Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



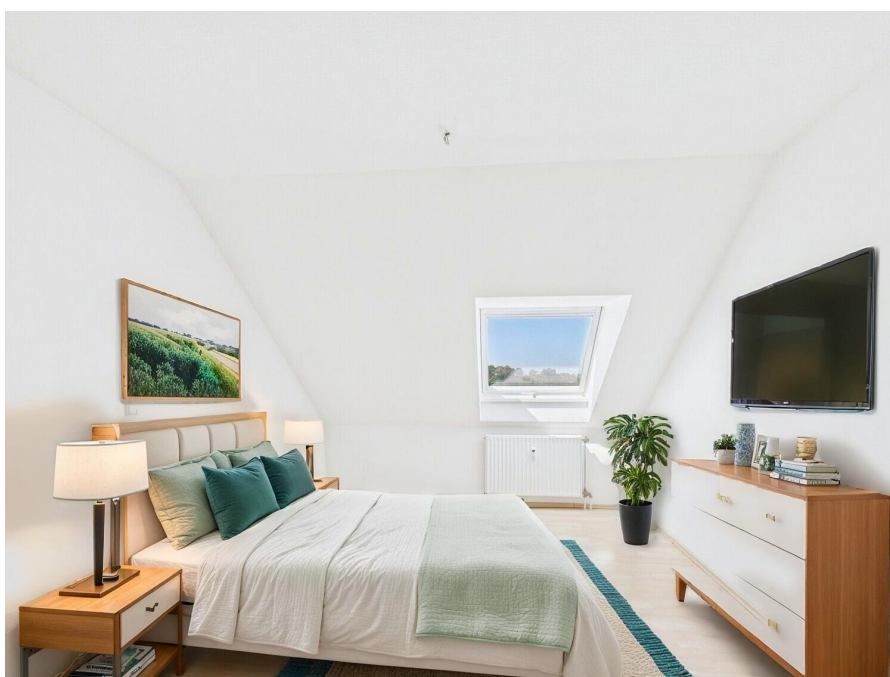
Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

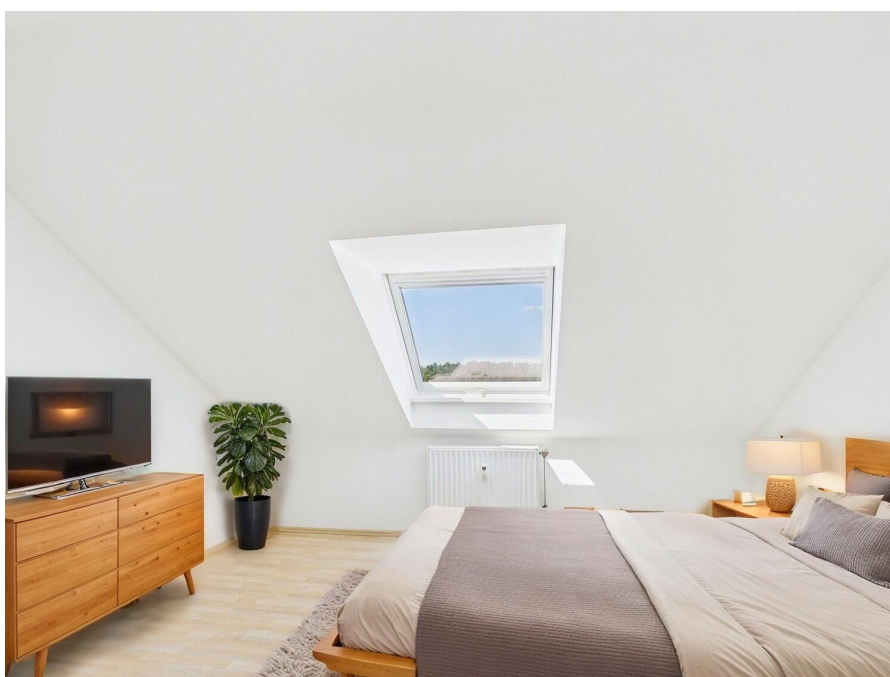
## La propiedad





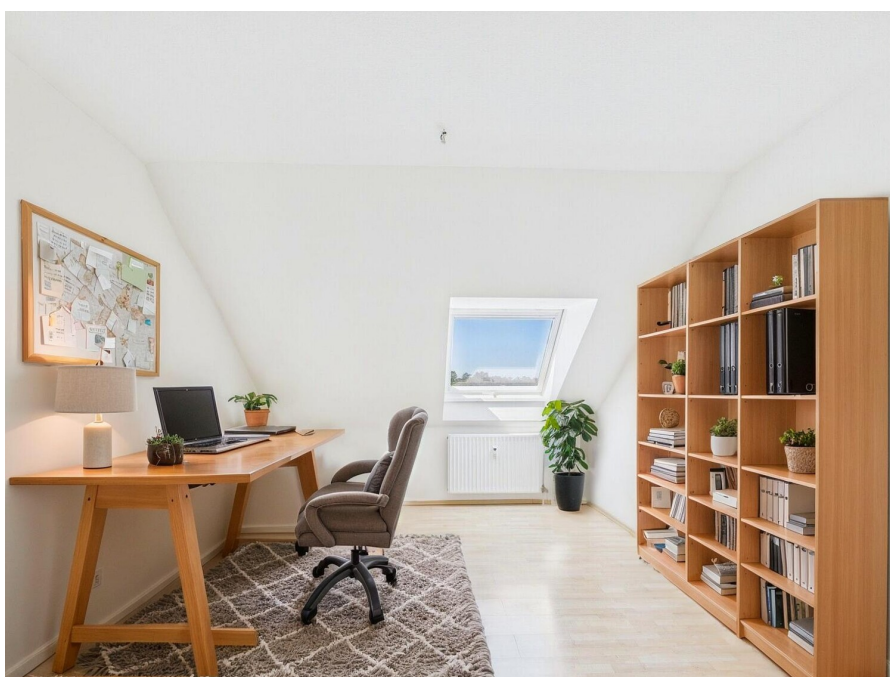
Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

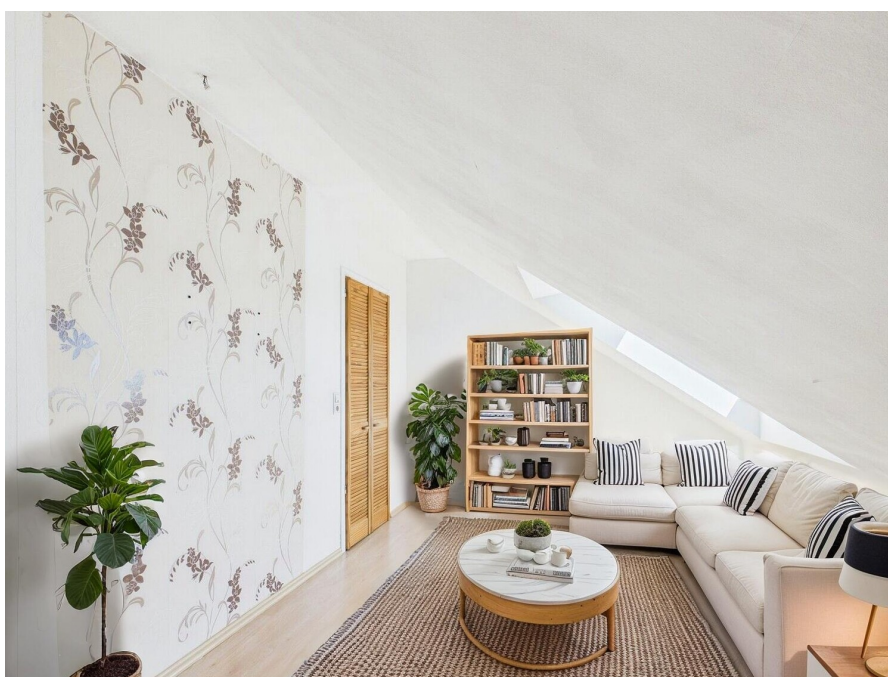
## La propiedad





Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad





Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad





Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad





Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



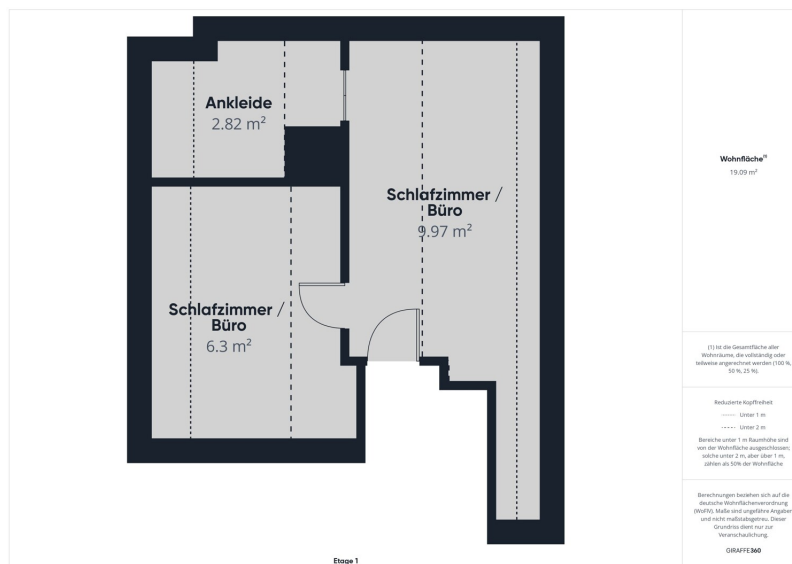
Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 25161046 - 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: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex, bien mantenido y construido en 1987, combina amplio espacio, comodidad y una distribución cuidadosamente diseñada en aproximadamente 99 metros cuadrados de superficie habitable. Con un total de 5,5 habitaciones, incluyendo tres acogedores dormitorios y una sala de estar flexible, ofrece a parejas y familias el entorno ideal para un hogar confortable. Gracias a las continuas modernizaciones, el apartamento se presenta en un estado atractivo y contemporáneo. Un punto a destacar: casi todas las ventanas se reemplazaron en 2018. Junto con otras renovaciones, esto crea una impresión general armoniosa que promete un alto nivel de vida. Al entrar, le recibe un acogedor recibidor con amplio espacio para un armario y sus pertenencias. La sala de estar de planta abierta cuenta con una chimenea de ladrillo, que crea un ambiente acogedor en los días más fríos y constituye el corazón del espacio. Junto a la sala de estar se encuentra el comedor, que se integra a la perfección con el diseño general y se realza aún más por su conexión con el balcón. Aquí podrá disfrutar de horas de relax al aire libre con vistas a la vegetación, ya sea disfrutando de su primer café de la mañana o de una acogedora velada. La moderna cocina equipada de alta calidad ofrece todo lo que pueda desear, convirtiendo cocinar en un placer, tanto para las comidas diarias como para recibir invitados. La planta superior del dúplex ofrece un refugio privado: tres dormitorios diseñados individualmente ofrecen diversos usos. Un vestidor en una de las habitaciones proporciona mayor comodidad y espacio de almacenamiento. El baño, luminoso y con luz natural, equipado con bañera, ducha, lavabo e inodoro, es acogedor y está bien cuidado, e incluye una moderna mampara de ducha instalada en 2020. Un sótano independiente ofrece un práctico espacio de almacenamiento para suministros, equipo de aficiones o artículos de temporada. También se incluye una plaza de garaje privada, lo que le permite aparcar cómodamente y protegido de las inclemencias del tiempo justo al lado de la casa. Las zonas comunes del complejo residencial también están bien cuidadas y son modernas. La puerta principal y los buzones se cambiaron recientemente. El jardín comunitario, cuidadosamente diseñado, ofrece un espacio verde adicional para relajarse, jugar con los niños y socializar con los vecinos. Como parte de una renovación energéticamente eficiente en 2022, el sistema de calefacción se cambió de gasóleo a gas, una medida innovadora que beneficia tanto la eficiencia como el valor a largo plazo de la propiedad. La ubicación del apartamento ofrece una excelente infraestructura con fácil acceso a tiendas, transporte público, escuelas y actividades de ocio. Vivirá en un barrio agradable y consolidado, tranquilo y bien comunicado. Este dúplex combina a la perfección comodidad, estilo y funcionalidad: un verdadero hogar donde se sentirá a gusto. Permítanos convencerle de esta excepcional oportunidad de vivienda durante una visita. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Otros datos

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 de propiedad: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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