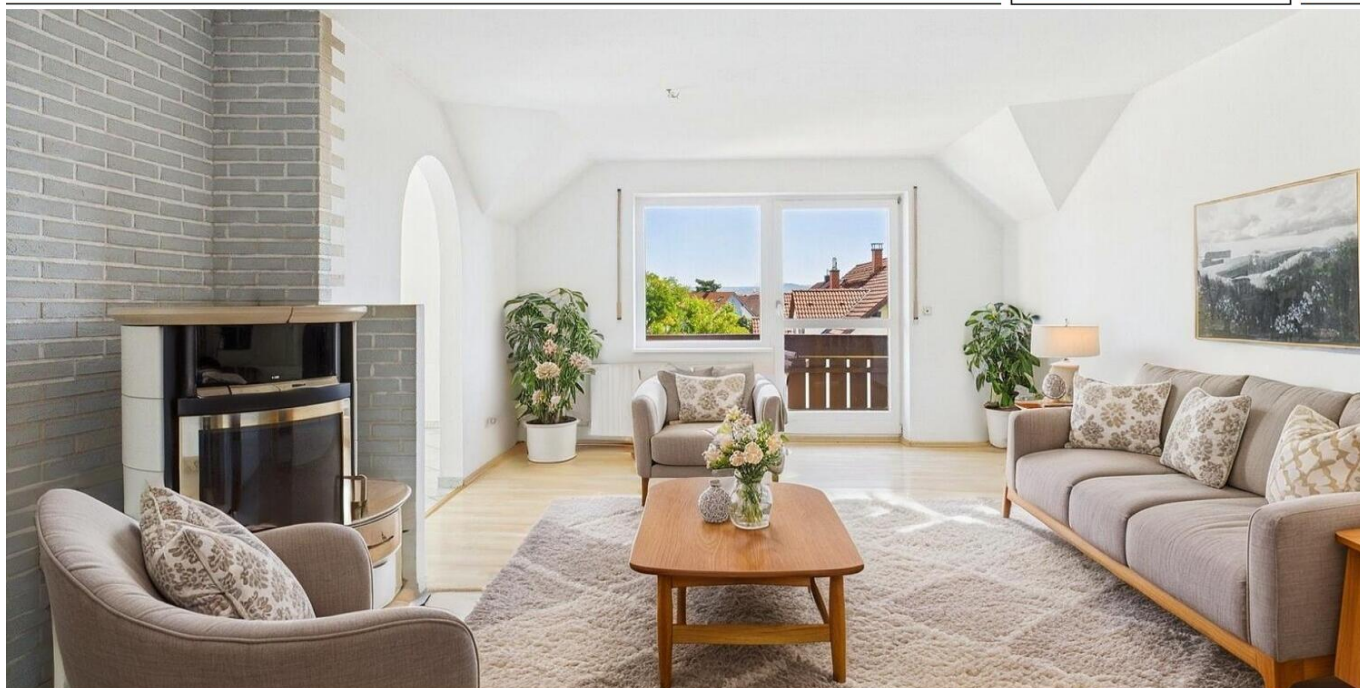


Hirschaid

Spacieux appartement en duplex avec cheminée, balcon et mobilier moderne

CODE DU BIEN: 25161046



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,21 m² • PIÈCES: 5.5

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161046
Surface habitable	ca. 99,21 m ²
Etage	3
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	345.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 9 m ²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	130.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



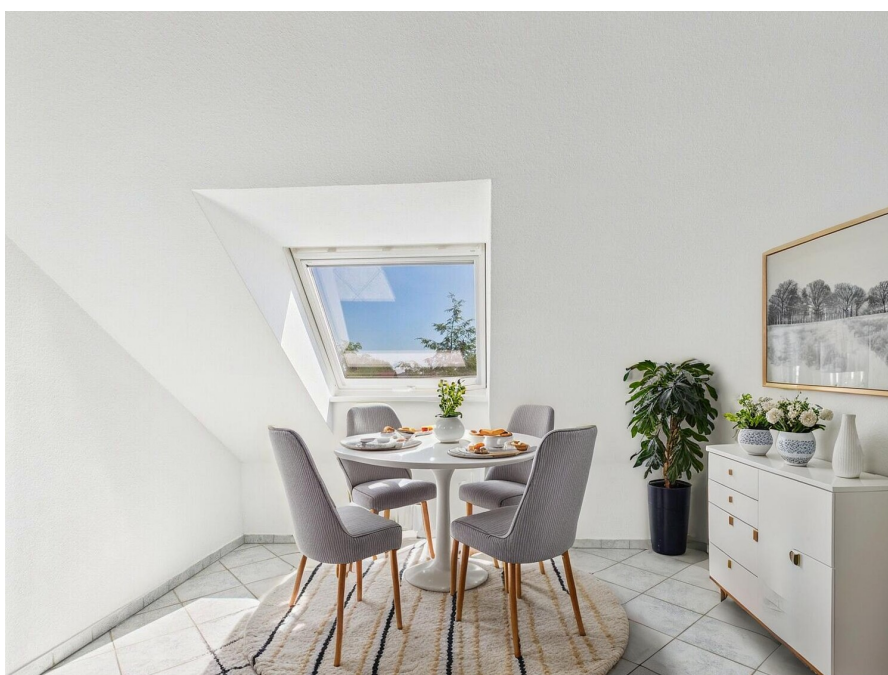
CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



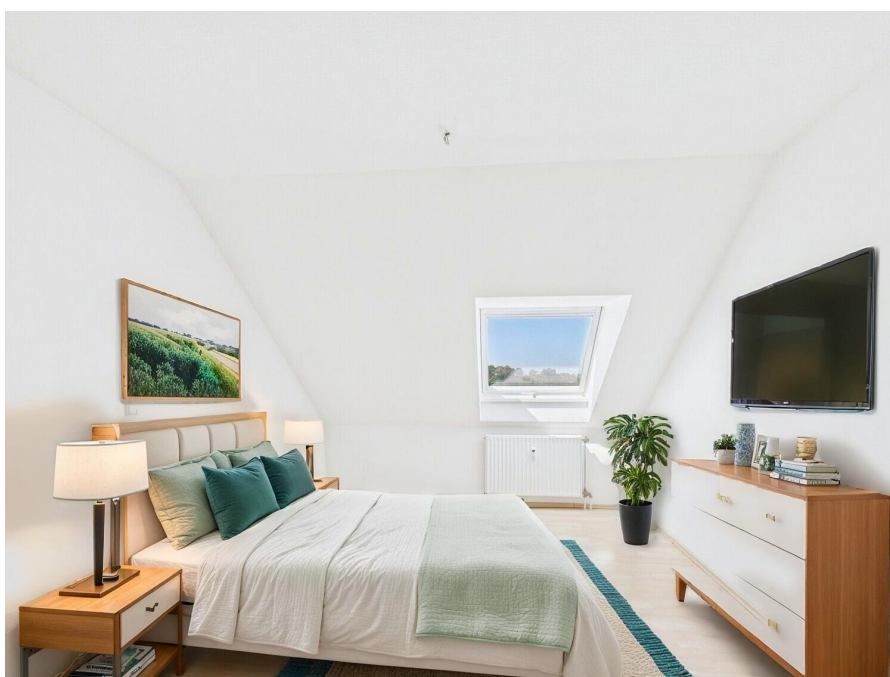
CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



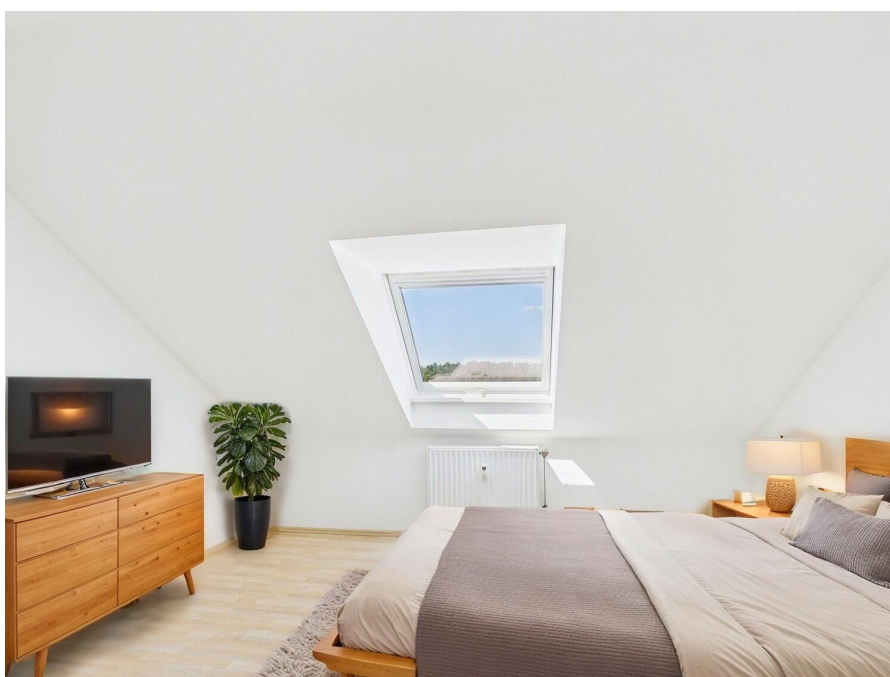
CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



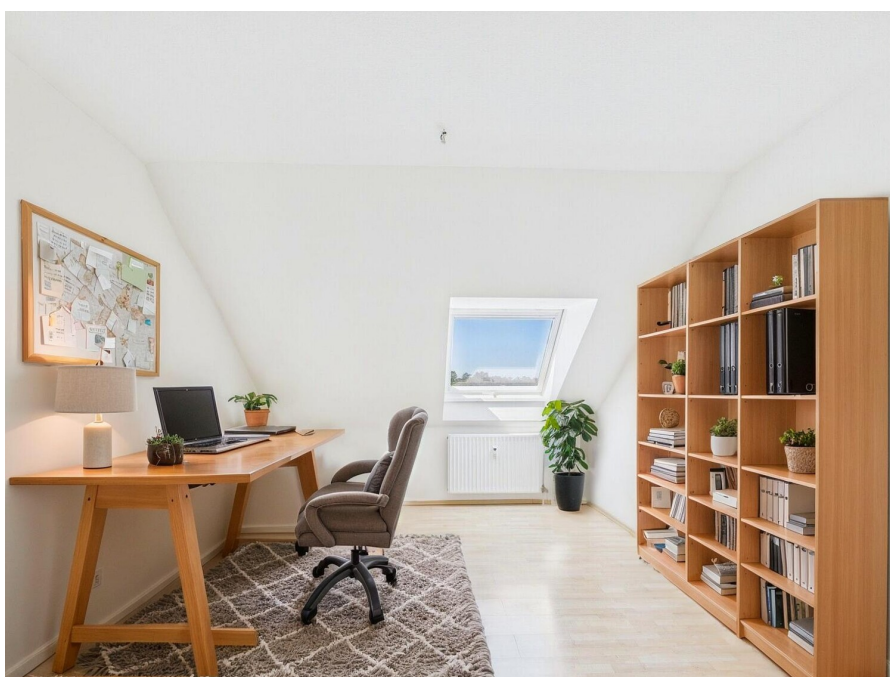
CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



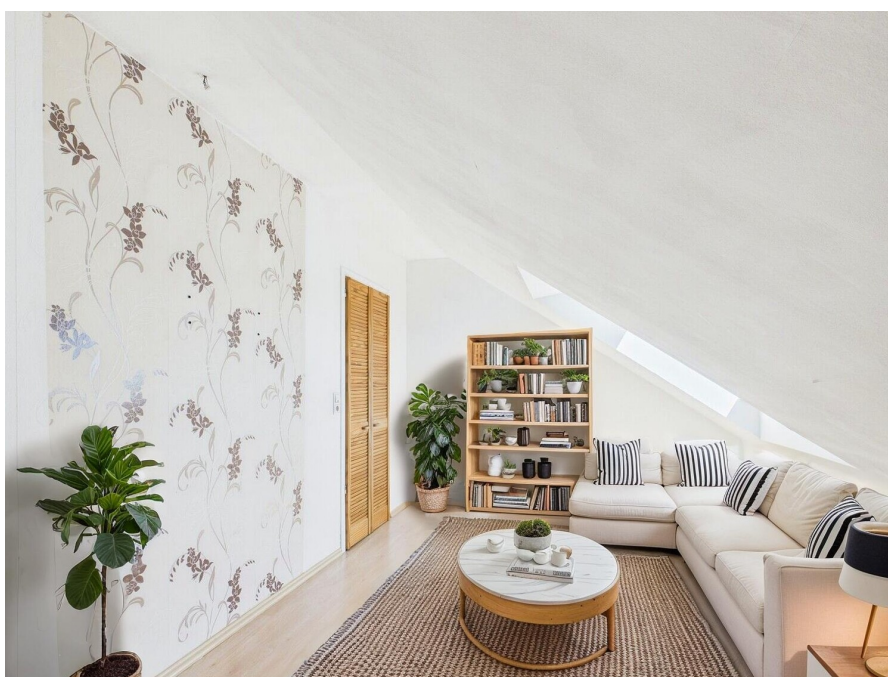
CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



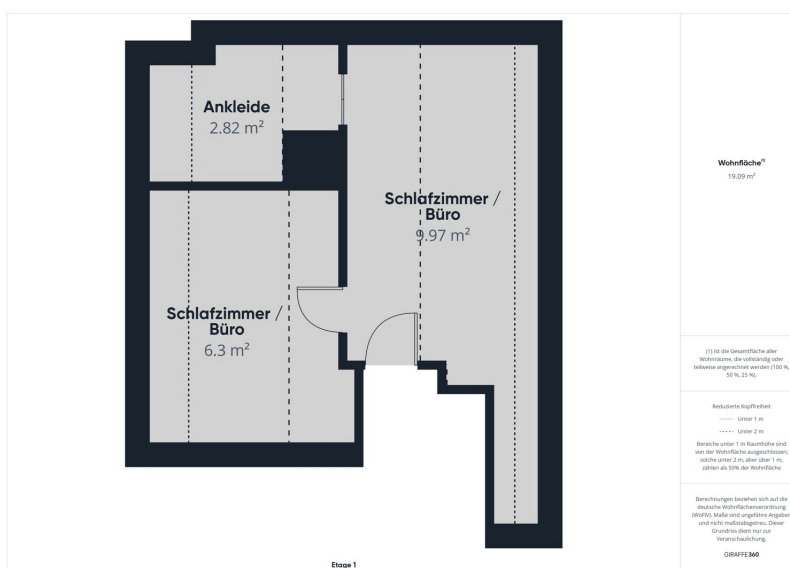
CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

La propriété



CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Une première impression

Ce duplex en excellent état, construit en 1987, allie espace généreux, confort et agencement bien pensé sur une surface habitable d'environ 99 mètres carrés. Avec un total de 5,5 pièces, dont trois chambres douillettes et une pièce supplémentaire modulable, il offre aux couples comme aux familles un cadre de vie idéal. Grâce à des rénovations régulières, l'appartement se présente dans un état contemporain et attrayant. Un atout majeur : la quasi-totalité des fenêtres ont été remplacées en 2018. Associées aux autres rénovations, ces fenêtres créent une harmonie d'ensemble promettant un confort optimal. Dès l'entrée, un hall accueillant offre un espace généreux pour un dressing et des effets personnels. Le séjour ouvert est agrémenté d'une cheminée en briques, qui crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches et constitue le cœur de la pièce. Attenant au séjour se trouve le coin repas, qui s'intègre parfaitement à l'ensemble et est sublimé par son accès au balcon. Vous pourrez ainsi profiter de moments de détente en plein air avec vue sur la verdure, que ce soit pour savourer votre café du matin ou passer une douce soirée. La cuisine moderne et haut de gamme est entièrement équipée pour répondre à tous vos besoins et faire de la cuisine un véritable plaisir, aussi bien pour les repas quotidiens que pour recevoir des invités. L'étage supérieur de l'appartement offre un espace privé et intime : trois chambres à la décoration unique offrent de multiples possibilités d'aménagement. Un dressing dans l'une des chambres apporte un confort supplémentaire et un espace de rangement optimal. La salle de bains, lumineuse et baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'une douche, d'un lavabo et de toilettes. Accueillante et impeccable, elle est dotée d'une paroi de douche moderne installée en 2020. Une cave séparée offre un espace de rangement pratique pour les provisions, le matériel de loisirs ou les articles saisonniers. Un garage privatif est également inclus, vous permettant de garer votre véhicule facilement et à l'abri des intempéries, juste à côté de la maison. Les parties communes de la résidence sont également soignées et modernes. La porte d'entrée et les boîtes aux lettres ont été récemment remplacées. Le jardin commun, paysagé avec soin, offre un espace vert supplémentaire pour se détendre, jouer avec les enfants et rencontrer ses voisins. Dans le cadre d'une rénovation écoénergétique réalisée en 2022, le système de chauffage a été converti du fioul au gaz – une initiative visionnaire qui améliore l'efficacité énergétique et valorise le bien sur le long terme. L'appartement bénéficie d'une excellente situation géographique, à proximité immédiate des commerces, des transports en commun, des écoles et des loisirs. Vous vivrez dans un quartier résidentiel agréable et bien établi, à la fois calme et bien desservi. Ce duplex allie confort, style et fonctionnalité – un véritable chez-soi où vous vous sentirez parfaitement à l'aise. Laissez-nous vous convaincre de cette opportunité exceptionnelle



VON POLL
REAL ESTATE

lors d'une visite. Nous nous réjouissons de votre demande !

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25161046 - 96114 Hirschaid

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com