

Hirschaid

# 1,5 szobás, erkélyes apartman Hirschaid városközpontjában

VP azonosító: 24161054



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

VÉTELÁR: 151.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Áttekintés

VP azonosító	24161054	Vételár	151.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 45 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5	Modernizálás / felújítás	2018
Hálósobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1992	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	98.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott lakás modern lakhatási kényelmet kínál egy kényelmes helyen, közel a városközponthoz, körülbelül 45 négyzetméteren. Átgondolt elrendezésével és vonzó tulajdonságaival kiváló választás egyedülálló vagy fiatal párok számára, akik kompakt és funkcionális lakhatási megoldást keresnek. A lakás egy többlakásos épület első emeletén található, amely 2018-ban átfogó modernizáción esett át. A modernizáció magában foglalta a fűtési rendszert és az ablakok cseréjét, ami jelentősen növelte az energiahatékonyságot. Ezeknek a fejlesztéseknek köszönhetően az épület kiváló állapotban van. A lakásba lépve egy világos elszoba fogadja, ahonnan minden helyiség megközelíthető. A nagyméretű nappali és hálószoba egy tágas erkélyre nyílik, amely tökéletes a délutáni napsütés élvezetéhez. A különálló konyha bőséges teret kínál a kulináris kreativitáshoz. A semleges falszínek lehetővé teszik az egyedi dekorációs elemeket. A nappali és a hálószoba nagy ablakai kellemes, természetes fényt és világos hangulatot biztosítanak. A fürdőszoba időtlen dizájnnal büszkélkedhet, zuhanyzóval és modern szerelvényekkel rendelkezik. A texturált felületek és a praktikus elrendezés egyszerre biztosítja a kényelmet és a funkcionalitást. A lakás jól karbantartott állapota lehetővé teszi a gyors beköltözést nagyobb felújítás nélkül. Az alagsorban található tárolóhelyiség további helyet biztosít a nem mindennapi tárgyakkal. A lakás elhelyezkedése kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat kínál. Több buszmegálló és egy vasútállomás is a közvetlen közelben található, így gyors és kényelmes hozzáférést biztosít a környező városokhoz. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló üzletek, iskolák és orvosok is könnyen elérhetők. A pihenni vágyók számára számos park és zöldterület található a közelben, amelyek gyalogosan vagy kerékpárral könnyen megközelíthetők. Ezek kellemes sétákra vagy sporttevékenységekre csábítanak. Opcionálisan vásárolható egy földalatti parkolóhely. Ez a lakás ideális azok számára, akik értékelik a városi környezetet és a magas szintű kényelmet. Az optimális elhelyezkedés, a jól megtervezett alaprajz és a modern felszereltség kombinációja vonzó lakhatási megoldássá teszi ezt az ingatlant. A megtekintés előzetes időpont-egyeztetéssel könnyen megoldható. A lakás már üres, és készen áll arra, hogy kényelmes otthont kínáljon az új lakóknak. Csatapunk örömmel válaszol minden kérdésére, és elkíséri Önt a megtekintésre.

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 24161054 - 96114 Hirschaid**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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