

Hirschaid

# Hangulatos 1 szobás apartman Hirschaid szívében

VP azonosító: 24161055



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

VÉTELÁR: 140.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 30,79 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

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

**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 24161055                 |
| Hasznos lakótér | ca. 30,79 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                        |
| Szobák          | 1                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1992                     |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 140.000 EUR                                                                        |
| Lakás                    | Emelet                                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |

**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.06.2028     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 98.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1992                       |

**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 24161055 - 96114 Hirschaid

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Az első benyomás

Ez a bájos, körülbelül 31 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező lakás modern lakhatási kényelmet kínál városi környezetben. A vonzó ingatlanban egy világos szoba található, amely nappaliként és hálórészként is használható. A nyitott tere kialakítás kellemes hangulatot teremt, és bőséges teret biztosít az egyéni lakberendezési ötletekhez. A központi helyiség okosan van felosztva, lehetővé téve különböző lakóznák létrehozását a kényelem feláldozása nélkül. Az átgondolt elrendezés kompakt térben ötvözi a lakó-, hálószoba- és munkaterületeket. Ez a kompakt lakberendezés különösen vonzó azok számára, akik funkcionális lakóteret keresnek optimális térkihasználással. A lakáshoz modern fürdőszoba tartozik ízléses berendezéssel, zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel. A fürdőszoba összképét finom, időtlen csempék teszik teljessé. A lakás egy jól karbantartott társasházi épületben található. A lépcsőház és az épület összes közös helyisége kiváló állapotban van. 2024-ben célzott korszerűsítéseket hajtottak végre, hogy az ingatlan műszakilag és esztétikailag is naprakész maradjon. Ez magában foglalja az újrávezetékeztést és a jobb szigetelést, ami hozzájárul az energiahatékonyság növeléséhez. A lakás elhelyezkedése kivételesen kényelmes. Számos üzlet, étterem és tömegközlekedés könnyen elérhető. Az infrastruktúra kiváló, jelentősen növeli a mindennapi kényelmet és kiváló kapcsolatokat biztosít. A környék változatos szabadidős és kulturális tevékenységei tovább hozzájárulnak a magas életminőséghez. Az alagsorban egy további tárolóhelyiség is rendelkezésre áll, amely extra helyet biztosít a mindennapi használatra nem használt tárgyak számára. Kerékpártároló is rendelkezésre áll, ami különösen elnyős azok számára, akik a környezetbarát közlekedési módokat részesítik előnyben. Egy földalatti parkolóhely külön vásárolható. Ez a lakás ideális egyedülállóknak, ingázóknak vagy diákok számára, akik központi fekvésű, hatékony területkihasználású életteret keresnek. A jól megtervezett elrendezés, a vonzó tulajdonságok és a központi elhelyezkedés kombinációja teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá. A személyes megtekintés a legjobb benyomást fogja kelteni, és lehetővé teszi, hogy teljes mértékben értékelje az ingatlanban rejlő lehetőségeket. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek ezt a bájos lakást.

**VP azonosító: 24161055 - 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: 24161055 - 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 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.

**VP azonosító: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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