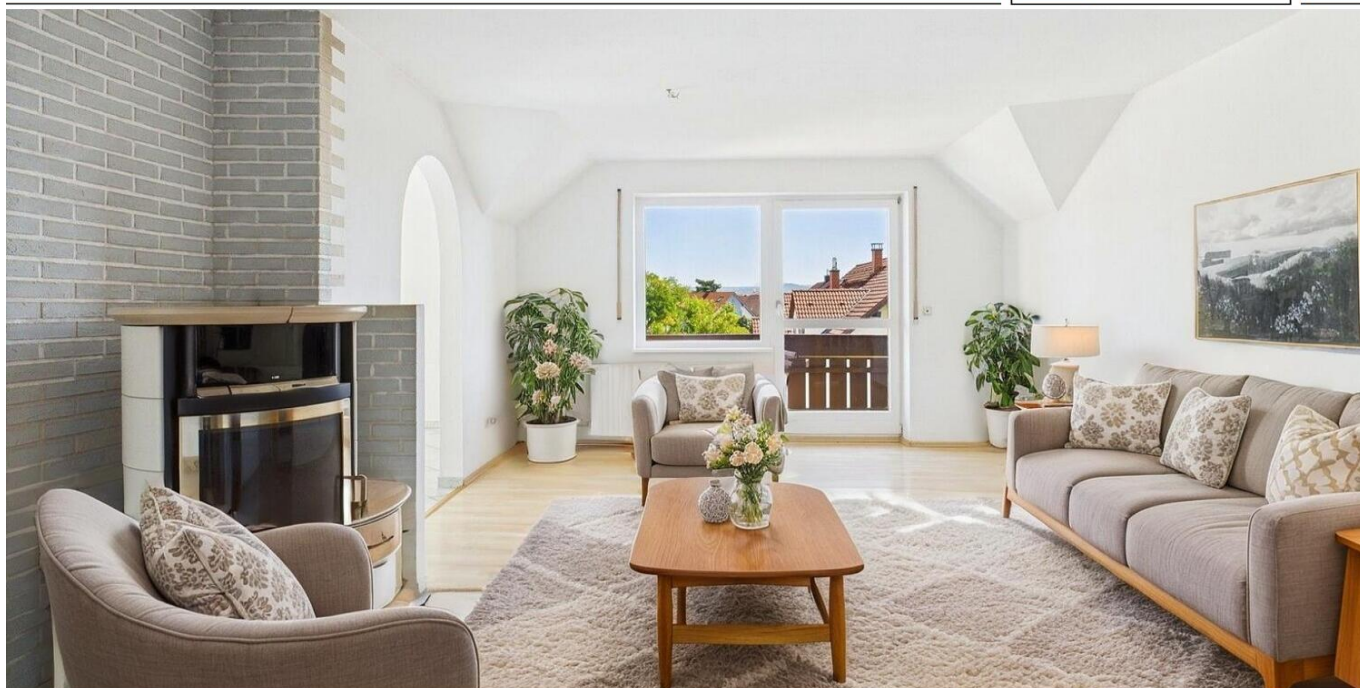


Hirschaid

# Tágas maisonette kandallóval, erkéllyel és modern bútorokkal

VP azonosító: 25161046



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

VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99,21 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

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

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25161046                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 99,21 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 3                        |
| Szobák                | 5.5                      |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdőszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1987                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs               |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 345.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség            | Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                |

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 130.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1987                |

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



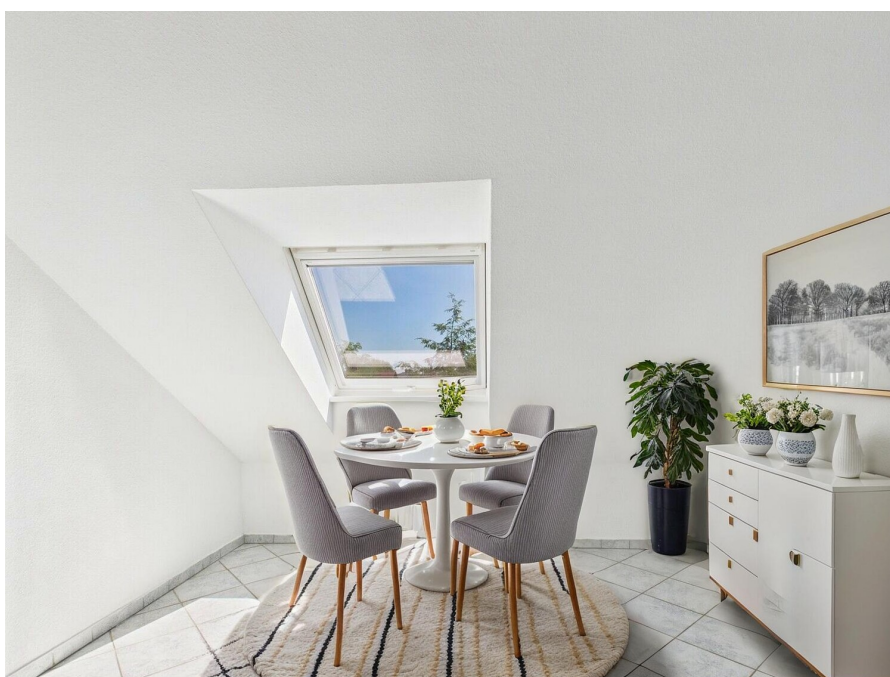
VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



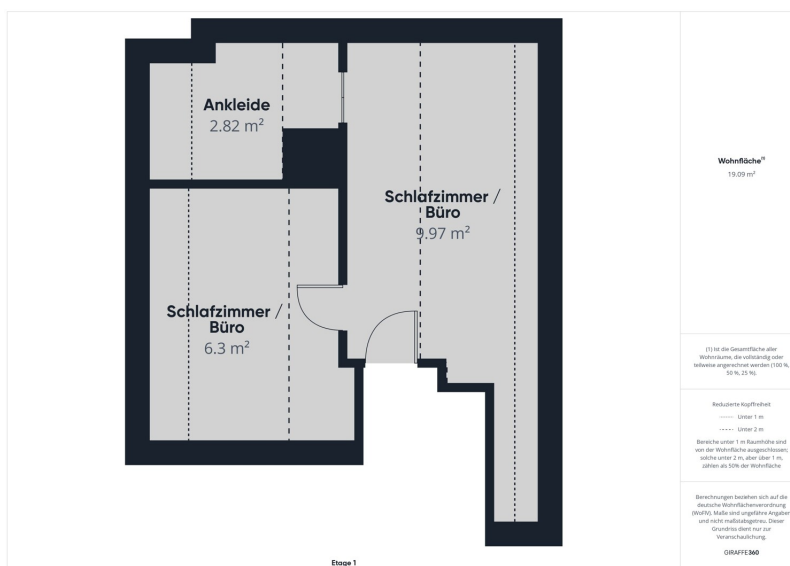
VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1987-ben épült maisonette lakás tágas teret, kényelmes életteret és átgondoltan megtervezett alaprajzot ötvöz körülbelül 99 négyzetméternyi lakóterületen. Összesen 5,5 szobájával, köztük három hangulatos hálósobával és egy rugalmasan alakítható félsobával, ideális környezetet kínál párok és családok számára egyaránt egy kényelmes otthon megteremtéséhez. A folyamatos modernizációknak köszönhetően a lakás vonzó és modern állapotban van. Különös elnye, hogy 2018-ban szinte az összes ablakot kicserélték. További felújításokkal együtt ez harmonikus összbenyomást kelt, amely magas életszínvonalat ígér. Belépéskor egy barátságos elosztó fogadja, ahol rengeteg hely van egy gardrób és személyes tárgyak számára. A nyitott terü nappaliban egy téglakandalló található, amely hűvösebb napokon otthonos hangulatot teremt, és a lakótér szívévé alkotja. A nappali mellett található az étkező, amely zökkenőmentesen illeszkedik az összképbe, és az erkélyhez való csatlakozása tovább fokozza. Itt pihentető órákat tölthet a szabadban, a zöld növényzet látványával – akár az első reggeli kávéját, akár egy hangulatos estét élvez. A modern, kiváló minőségű, beépített konyha mindent kínál, amire csak szüksége lehet, így a főzés igazi élménnyé válik – mind a mindennapi étkezésekhez, mind a vendégek fogadásához. A maisonette felső szintje privát menedéket biztosít: három, egyedileg kialakított hálószoba kínál változatos felhasználási lehetőségeket. Az egyik szobában található gardrób szoba további kényelmet és tárolóhelyet biztosít. A világos, természetes megvilágítású fürdőszoba káddal, zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel felszerelt, hívogató és jól karbantartott, és egy 2020-ban beépített modern zuhanykabinnal is rendelkezik. A különálló pince praktikus tárolóhelyet kínál a kellékek, hobbifelszerelések vagy szezonális cikkek számára. Egy privát garázshely is tartozik hozzá – így kényelmesen és az időjárás viszonyaitól védve parkolhat közvetlenül a ház mellett. A lakópark közösségi területei szintén jól karbantartottak és modernek. A bejárati ajtót és a postaládákat nemrégiben cserélték. A szépen parkosított közös kert további zöldterületet kínál a pihenéshez, a gyerekekkel való játékhoz és a szomszédokkal való ismerkedéshez. Egy 2022-es energiatakarékos felújítás részeként a fűtési rendszert olajról gázra állították át – ez egy előre mutató lépés, amely mind a hatékonyság, mind az ingatlan hosszú távú értéke szempontjából előnyös. A lakás elhelyezkedése kiváló infrastruktúrát kínál, könnyű hozzáféréssel üzletekhez, tömegközlekedéshez, iskolákhoz és szabadidős tevékenységekhez. Egy kellemes, rendezett környéken fog élni – csendes, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal. Ez a maisonette apartman ideálisan ötvözi a kényelmet, a stílust és a funkcionalitást – egy igazi otthon, ahol jól érezheti magát. Engedje meg, hogy meggyozzuk Önt arról a kivételes lakhatási lehetőségről egy megtekintés során. Várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25161046 - 96114 Hirschaid

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25161046 - 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)