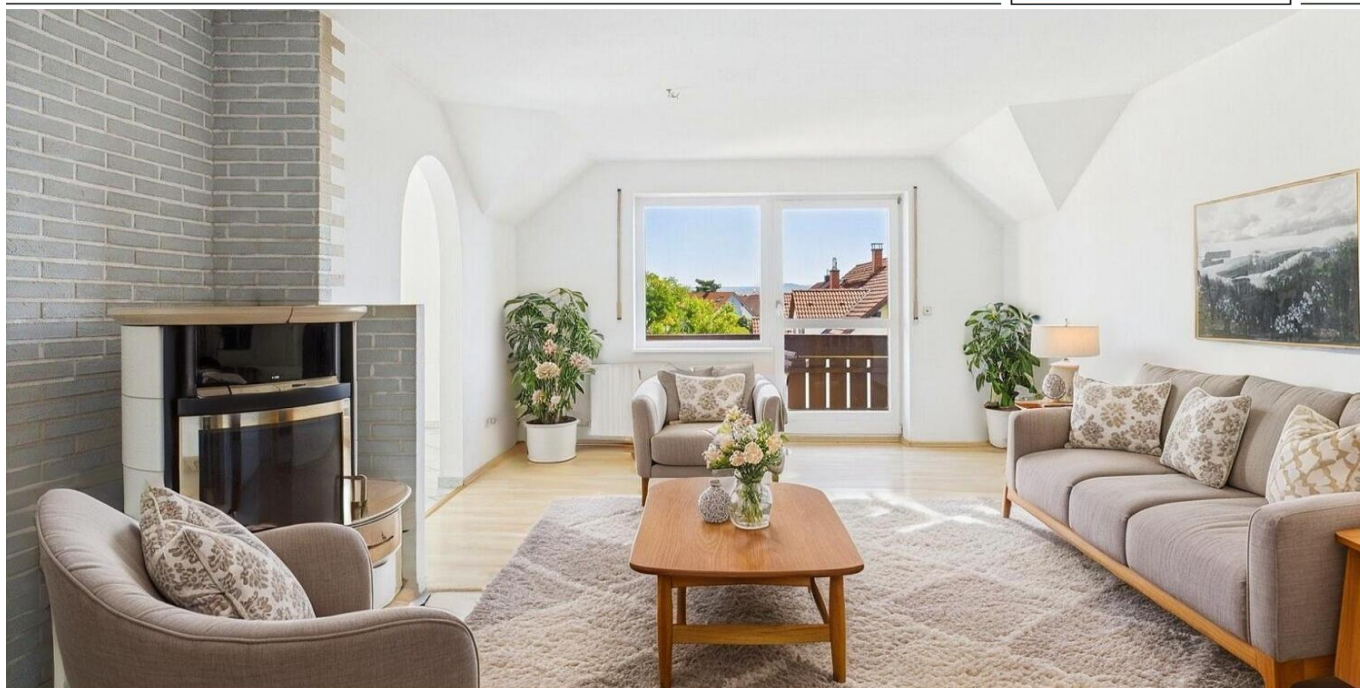


Hirschaid

Spaziosa maisonette con camino, balcone e arredamento moderno

Codice oggetto: 25161046



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,21 m² • VANI: 5.5

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161046
Superficie netta	ca. 99,21 m ²
Piano	3
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035	Consumo finale di energia	130.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

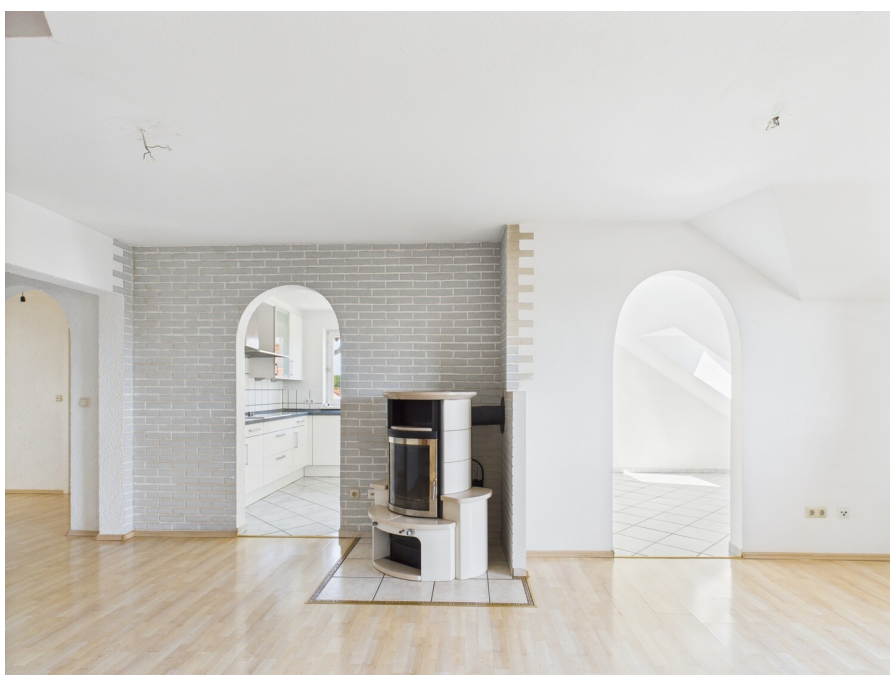
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



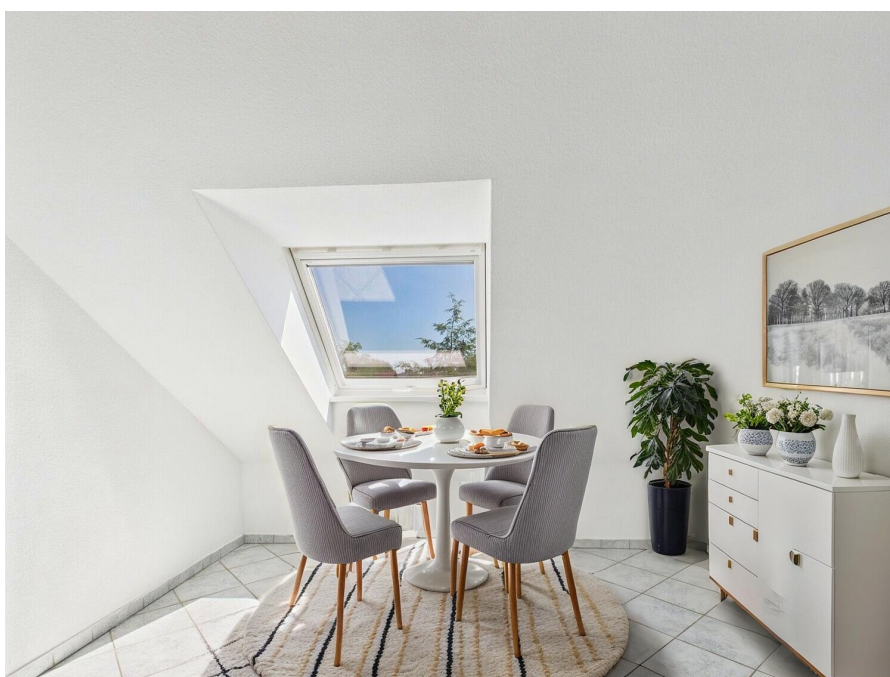
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



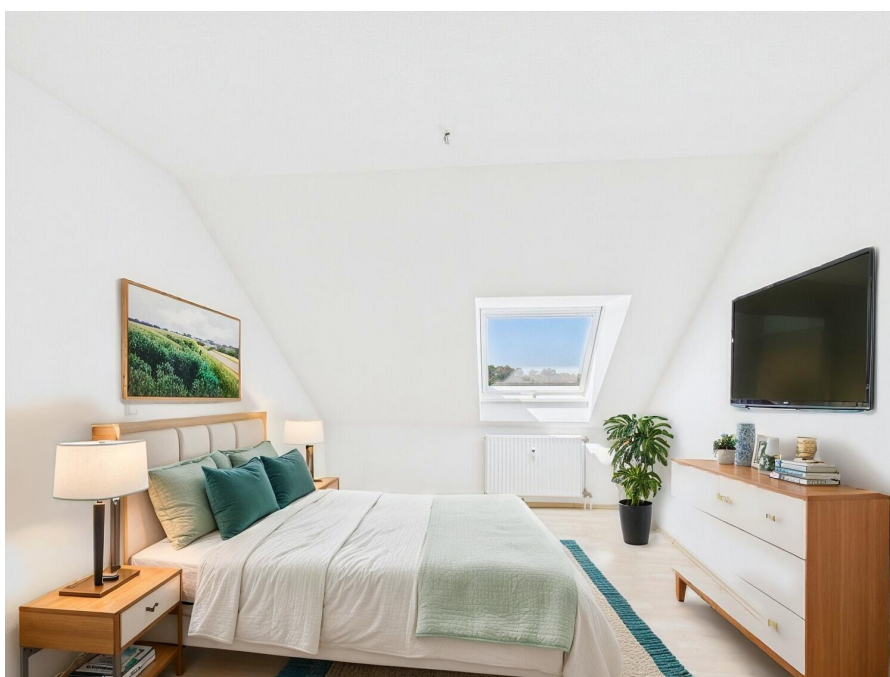
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



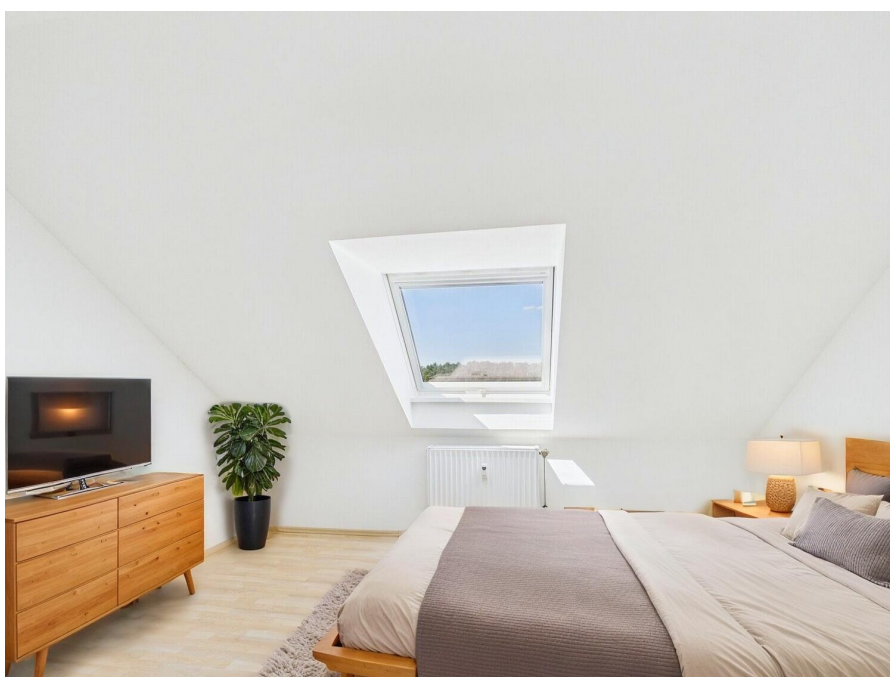
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



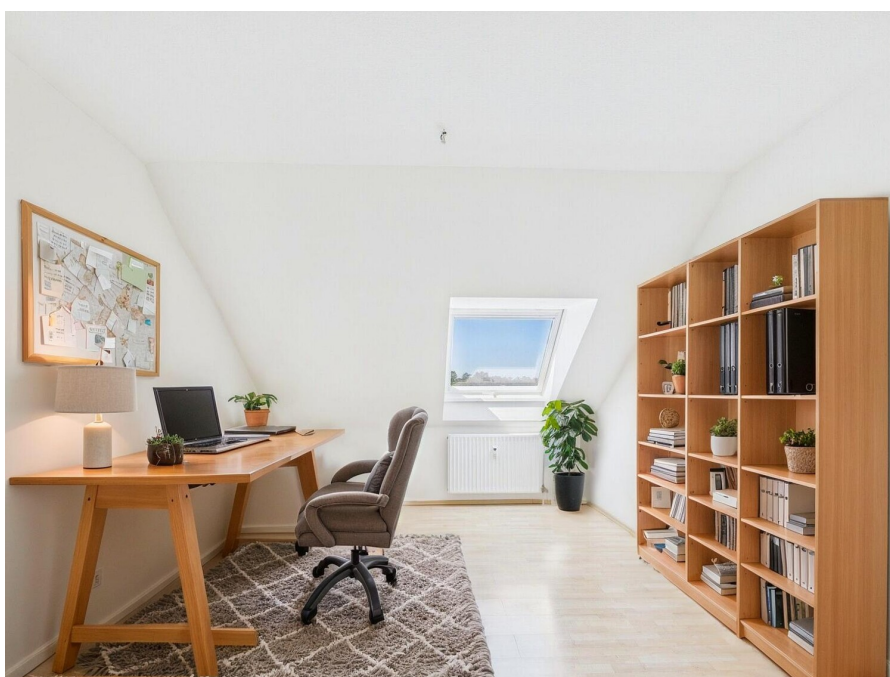
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



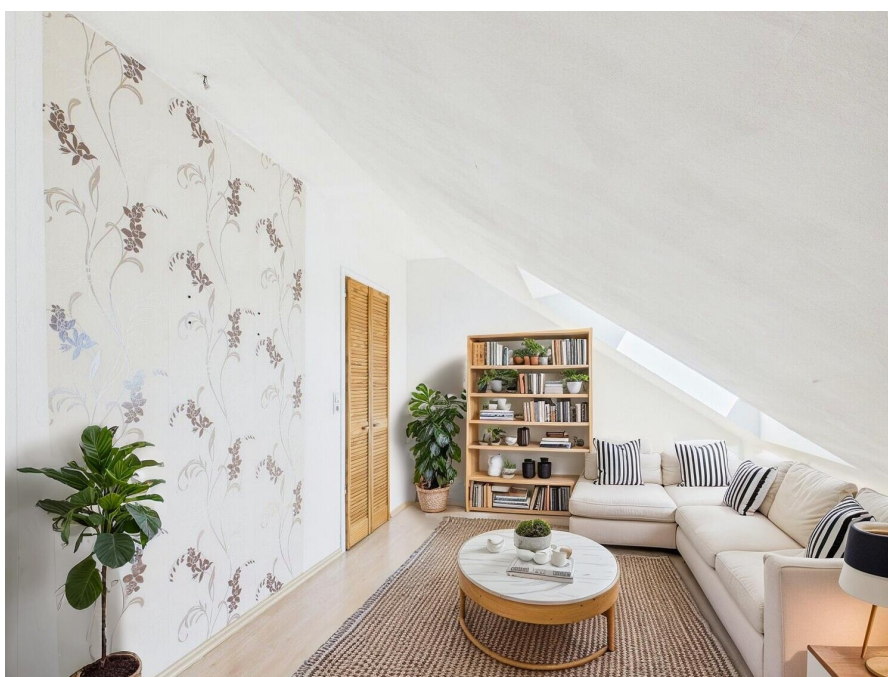
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



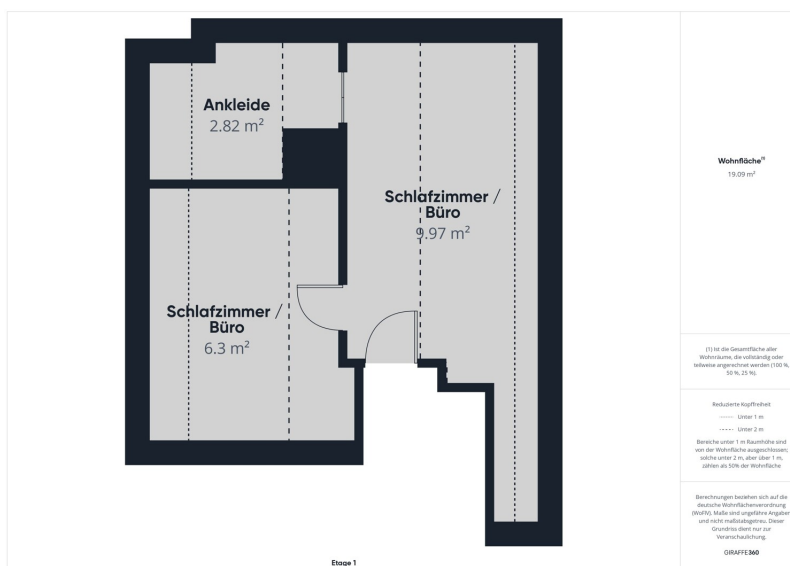
Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

La proprietà



Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Una prima impressione

Questo appartamento duplex ben tenuto, costruito nel 1987, combina ampi spazi, comfort abitativo e una planimetria attentamente progettata su circa 99 metri quadrati di superficie abitabile. Con un totale di 5,5 locali, tra cui tre accoglienti camere da letto e una semi-camera flessibile, offre a coppie e famiglie l'ambiente ideale per una casa confortevole. Grazie ai continui lavori di ammodernamento, l'appartamento si presenta in uno stato gradevole e contemporaneo. Un punto di forza: quasi tutte le finestre sono state sostituite nel 2018. Insieme ad altre ristrutturazioni, questo crea un'impressione generale armoniosa che promette un elevato standard abitativo. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso con ampio spazio per un guardaroba e gli effetti personali. La zona giorno open space è caratterizzata da un camino in mattoni, che crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche e costituisce il cuore della zona giorno. Adiacente alla zona giorno si trova la zona pranzo, che si integra perfettamente nel design generale ed è ulteriormente valorizzata dal collegamento con il balcone. Qui potrete godervi ore di relax all'aperto con vista sul verde, che siate assaporando il primo caffè del mattino o per una piacevole serata. La moderna cucina componibile di alta qualità offre tutto ciò che potreste desiderare, rendendo la cucina un piacere, sia per i pasti quotidiani che per intrattenere gli ospiti. Il piano superiore della maisonette offre un rifugio privato: tre camere da letto dal design personalizzato offrono una varietà di utilizzi. Una cabina armadio in una delle stanze offre ulteriore comfort e spazio per riporre gli oggetti. Il bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale, dotato di vasca, doccia, lavabo e WC, è accogliente e ben tenuto, e dispone di una moderna parete doccia installata nel 2020. Una cantina separata offre pratico spazio per provviste, attrezzature per hobby o articoli stagionali. È incluso anche un posto auto privato in garage, che vi permetterà di parcheggiare comodamente e al riparo dalle intemperie proprio accanto alla casa. Anche le aree comuni del complesso residenziale sono ben tenute e moderne. La porta d'ingresso e le cassette della posta sono state recentemente sostituite. Il giardino comune, curato con cura, offre ulteriore spazio verde per rilassarsi, giocare con i bambini e socializzare con i vicini. Nell'ambito di una ristrutturazione energetica del 2022, l'impianto di riscaldamento è stato convertito da gasolio a gas: un passo lungimirante che giova sia all'efficienza che al valore a lungo termine dell'immobile. La posizione dell'appartamento offre un'eccellente infrastruttura, con facile accesso a negozi, trasporti pubblici, scuole e attività ricreative. Vivrete in un quartiere piacevole e consolidato, tranquillo ma ben collegato. Questo appartamento duplex combina perfettamente comfort, stile e funzionalità: una vera casa dove sentirsi a proprio agio. Lasciatevi convincere di questa eccezionale opportunità abitativa durante una visita. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25161046 - 96114 Hirschaid

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com