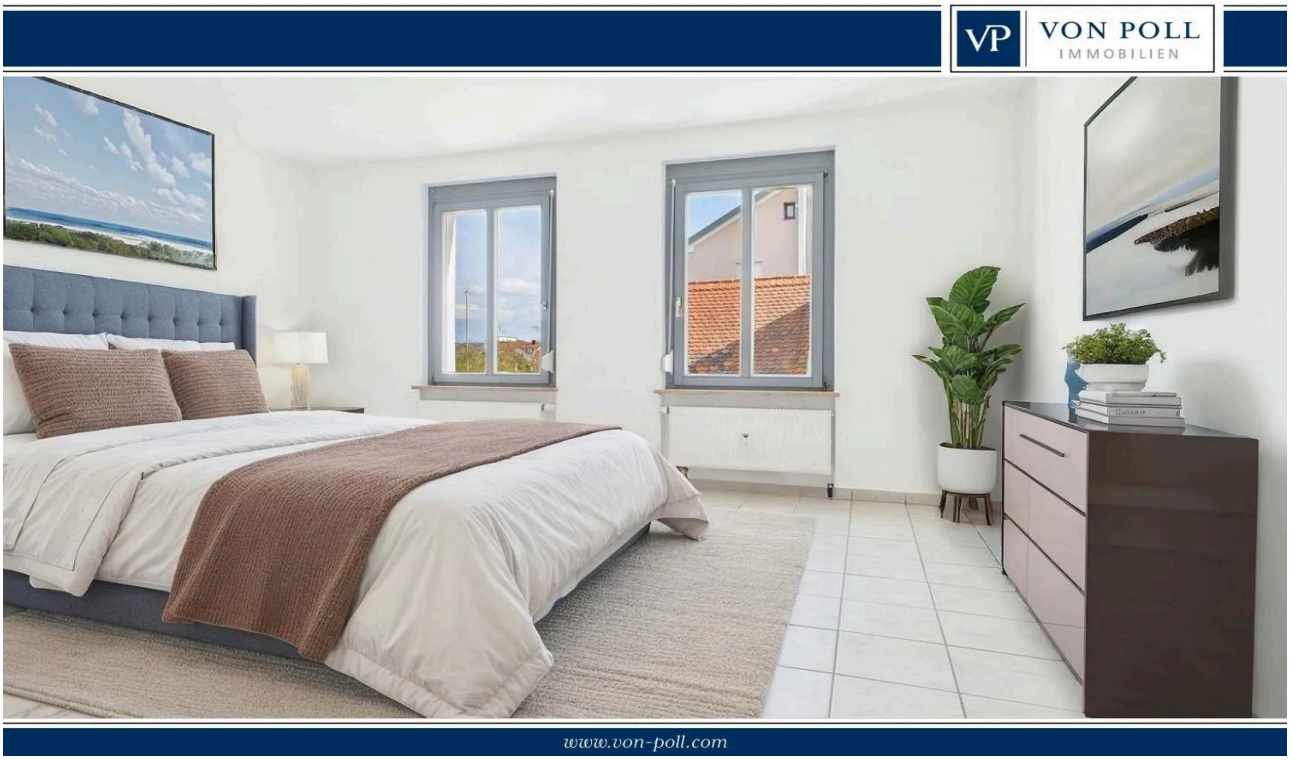
Hirschaid

Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Hirschaid

Objektnummer: 24161055



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30.79 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Auf einen Blick

Objektnummer	24161055
Wohnfläche	ca. 30.79 m²
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	98.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie





Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie





Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Ein erster Eindruck

Diese charmante Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 31 m² bietet modernen Wohnkomfort in urbaner Lage. Die attraktive Immobilie besteht aus einem lichtdurchfluteten Raum, der sowohl als Wohnraum und auch als Schlafbereich genutzt werden kann. Die offene Gestaltung sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und bietet genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Der zentrale Raum ist clever unterteilt und ermöglicht es, verschiedene Wohnzonen einzurichten, ohne an Komfort einzubüßen. Eine gut durchdachte Raumaufteilung verbindet Wohnen, Schlafen und Arbeiten auf minimalem Raum. Diese komprimierte Form des Wohnens spricht insbesondere jene an, die einen funktionalen Lebensraum mit optimaler Nutzung suchen.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer, das mit einer geschmackvoll Sanitäreinrichtung ausgestattet ist. Hier finden Sie eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Dezente, zeitlose Fliesen runden das Gesamtbild des Badezimmers ab.

Die Wohneinheit befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das Treppenhaus sowie alle Gemeinschaftsflächen des Hauses präsentieren sich in einem ordentlichen Zustand. Im Jahr 2024 wurden gezielte Modernisierungen durchgeführt, um die Immobilie technisch und optisch auf dem neuesten Stand zu halten. Dies umfasst die Erneuerung der Elektrik sowie eine Verbesserung der Dämmung, die zur Effizienzsteigerung beiträgt.

Die Lage der Wohnung erweist sich als ausgesprochen praktisch. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die Infrastruktur ist hervorragend, was den Alltagskomfort erheblich steigert und für eine ausgezeichnete Anbindung sorgt. Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote in der Umgebung bieten zudem eine hohe Lebensqualität.

Im Keller steht ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet und Platz für nicht täglich benötigte Gegenstände schafft. Fahrradabstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden, was insbesondere für Anhänger umweltfreundlicher Fortbewegung von Vorteil ist. Ein Tiefgaragenstellplatz könnte optional dazu erworben werden.

Diese Etagenwohnung eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende, die einen zentralen Lebensraum mit effizienter Flächennutzung suchen. Die Kombination aus durchdachter Aufteilung, ansprechender Ausstattung und einer zentralen Lage macht dieses Objekt besonders attraktiv. Eine Besichtigung vor Ort

verschafft Ihnen den besten Eindruck, um das volle Potenzial der angebotenen Immobilie zu erleben. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese reizvolle Wohnung persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Alles zum Standort

Der Markt Hirschaid ist mit seinen über 12.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde des Landkreises Bamberg in Oberfranken. In Hirschaid selbst leben ca. 5900 Einwohnen. 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.

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 98.80 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24161055 - 96114 Hirschaid

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com