Hirschaid / Sassanfahrt

Familienidylle im Grünen – Großzügiges Zweifamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26161028



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 266.61 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1450 m²

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

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

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Auf einen Blick

Objektnummer	26161028
Wohnfläche	ca. 266.61 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergie-verbrauch	158 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie

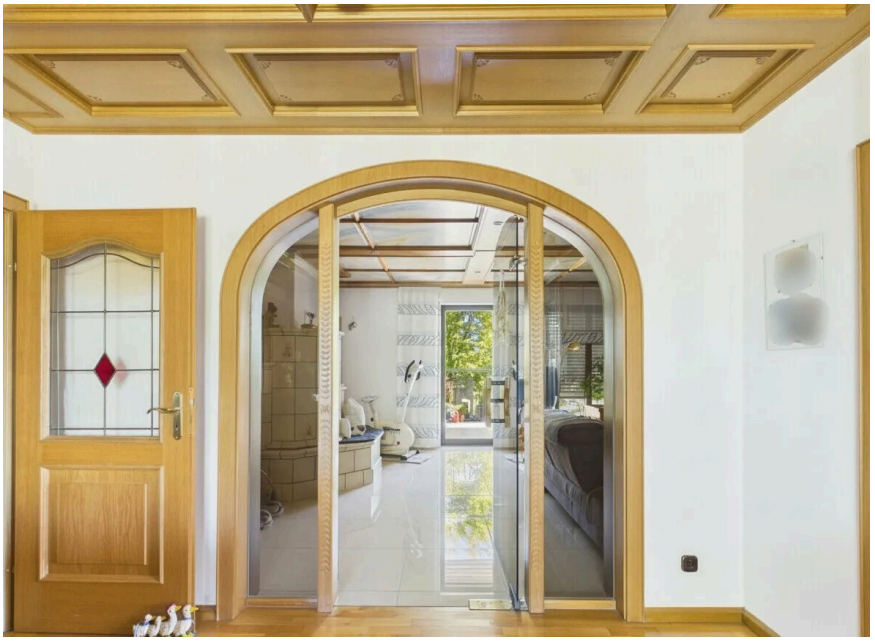




Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie

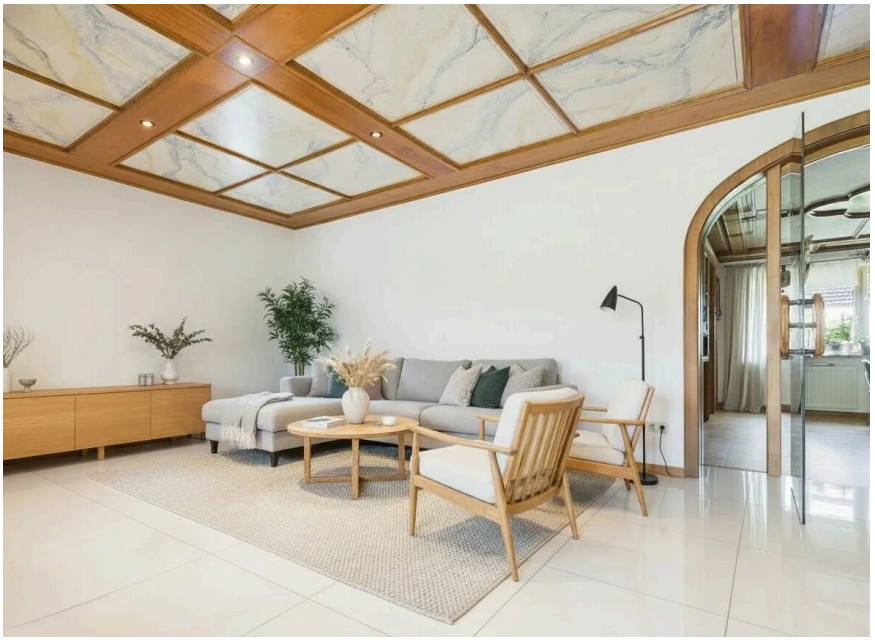




Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

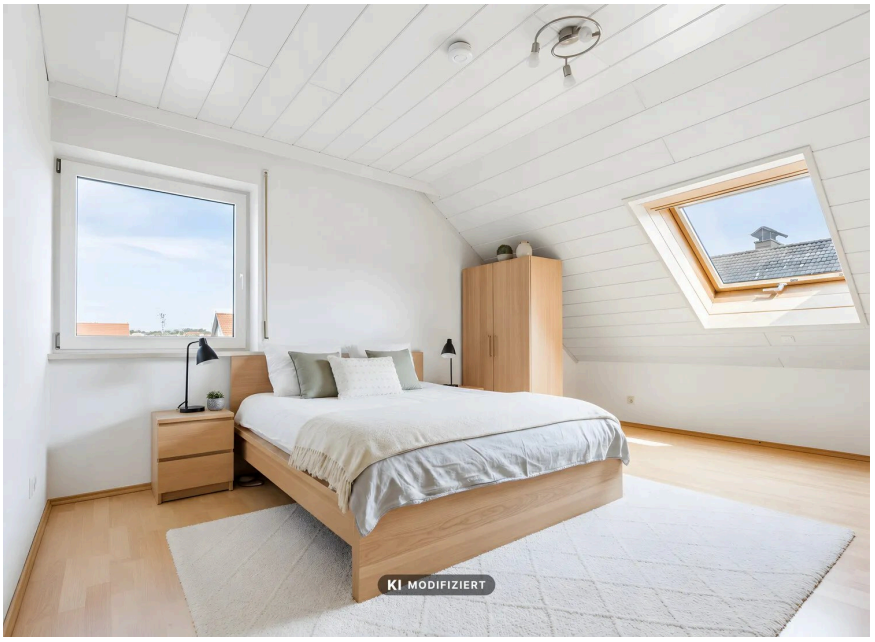
Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

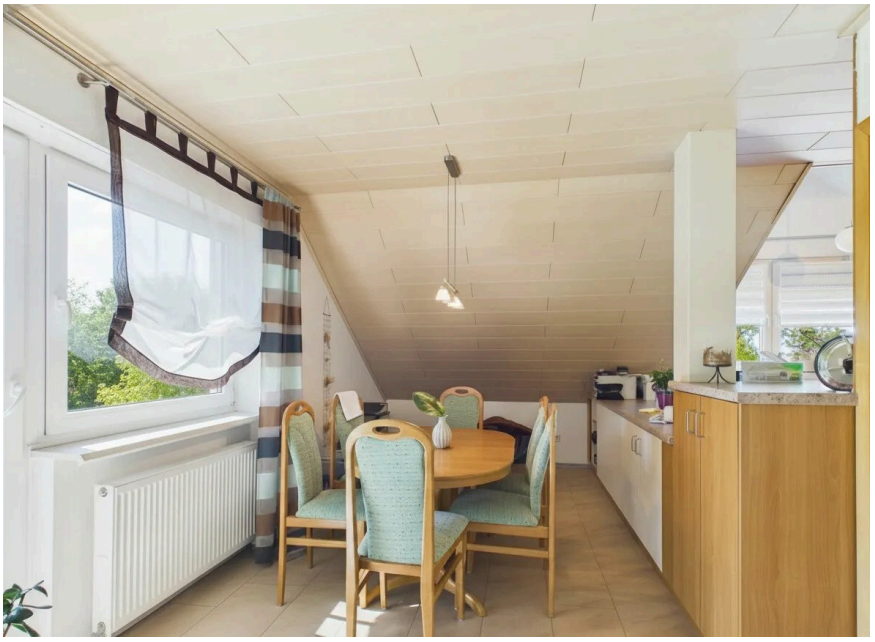
Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

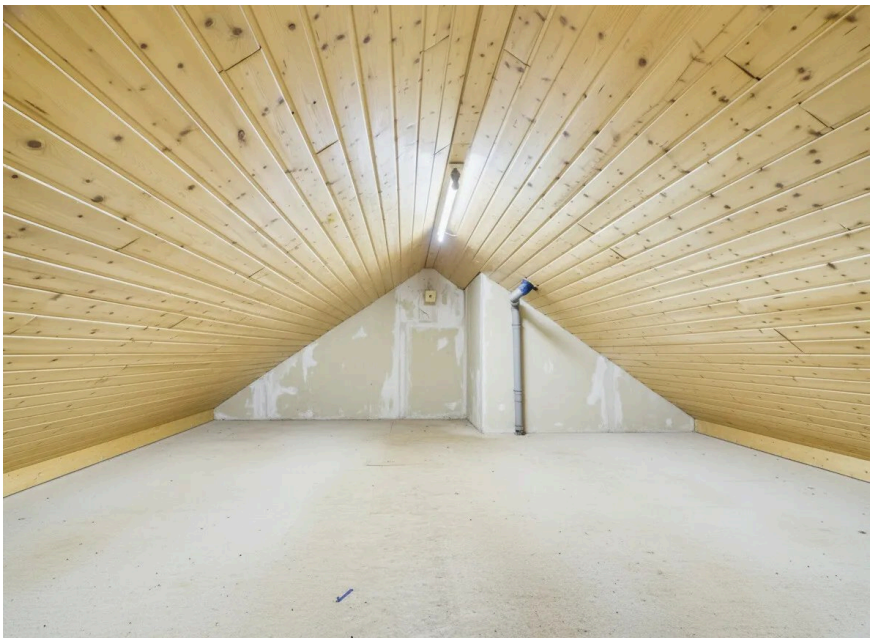
Die Immobilie

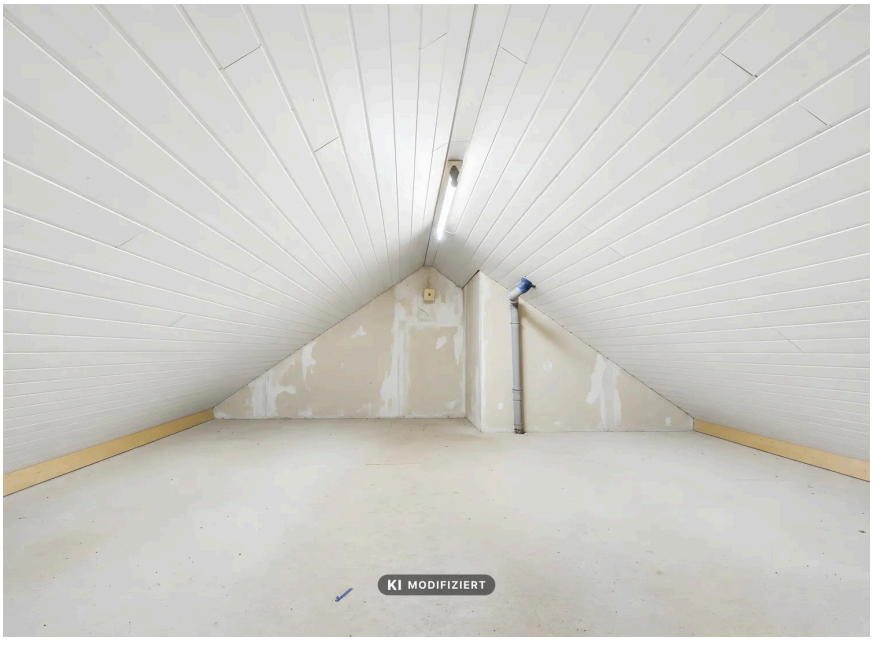




Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

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: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

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: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 überzeugt durch seine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.450 m² sowie ein vielseitiges Raumangebot. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 mögliche Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer und 2 Esszimmer. Ergänzend stehen 3 Badezimmer zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich damit ideal für größere Familien oder generationsübergreifendes Wohnen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine moderne Einbauküche mit hellen Fronten, großzügigen Stauraummöglichkeiten und integriertem Essbereich. Eine praktische Speisekammer ergänzt diesen Bereich und bietet zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Haushaltsvorräte. Durch große Fensterflächen entsteht eine angenehme, helle Atmosphäre.

Direkt anschließend befindet sich das Esszimmer mit attraktiver Bauernsitzecke, das ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Zusammenkünfte bietet. Weiter führt der Weg in das großzügige Wohnzimmer, das durch eine hochwertige Einbau-Schrankwand, die aufwendig gestaltete Decke mit integrierter Beleuchtung sowie den Kachelofen besonders geprägt ist.

Die Schlafräume präsentieren sich vielseitig nutzbar und verfügen über eine gute Belichtung durch große Fenster. Je nach Bedarf lassen sich die Räume ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten.

Auf den verschiedenen Ebenen des Hauses verteilen sich die drei Badezimmer. Im Untergeschoss steht ein Duschbad zur Verfügung, während das Badezimmer im Erdgeschoss mit einer Badewanne ausgestattet ist. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche.

Ergänzend zum Wohnbereich bietet das Haus einen großzügigen Keller mit insgesamt fünf Räumen, die vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten eröffnen. Einer der Kellerräume wurde bisher als Büro genutzt und bietet sich auch künftig hervorragend als Arbeitszimmer an. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss ein Hauswirtschaftsraum mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie die technische Ausstattung mit einer Öl-Zentralheizung und einer Scheitholzheizung. Ein fester Treppenaufgang führt zusätzlich zum Dachboden, der weitere Abstellfläche bereithält.

Abgerundet wird das Wohnangebot durch einen Balkon mit Blick auf die umliegenden Grünflächen und Felder. Das großzügige Grundstück ist mit viel Liebe zum Detail gestaltet und umfasst unter anderem ein Gewächshaus, eine Holzlege, ein Gerätehaus

mit Stromanschluss, einen Steingarten sowie einen Springbrunnen. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie direkt ankommen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein Carport sowie drei weitere Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Eine Photovoltaikanlage ergänzt die Ausstattung der Immobilie.

Insgesamt verbindet dieses Zweifamilienhaus ein großzügiges Platzangebot mit einer gepflegten Substanz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus weitläufigem Grundstück, durchdachter Aufteilung und vielseitigen Nebenflächen bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Ausstattung und Details

- großzügiger Garten
- Terrasse
- Balkon
- Markise
- Springbrunnen
- Steingarten
- Gewächshaus
- Holzlege
- Gerätehaus mit Stromanschluss
- PV-Anlage mit 9,05 kW
- Doppelgarage und Carport
- Kachelofen
- Schwedenofen
- Fenster: UG: Holzfenster, EG: Holz-Aluminiumfenster, OG: Kunststofffenster
- Heizung: UG: Heizkörper, EG: Fußbodenheizung, OG: Heizkörper
- Ausgebaute und beheizte Kellerräume mit großzügigen Tageslichtfenstern

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Sassanfahrt des Marktes Hirschaid. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Die Anschlussstelle der Autobahn A73 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg. Auch die Autobahn A3 mit den Verbindungen nach Würzburg und Regensburg ist über das regionale Straßennetz gut erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort besonders für Berufspendler und alle, die von einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit profitieren möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Hirschaid und den umliegenden Ortsteilen und sind bequem erreichbar. Die nahe gelegenen Städte Bamberg und Forchheim bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die naturnahe Umgebung entlang der Regnitz und des Main-Donau-Kanals lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Objektnummer: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

Sonstige Angaben

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: 26161028 - 96114 Hirschaid / Sassanfahrt

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