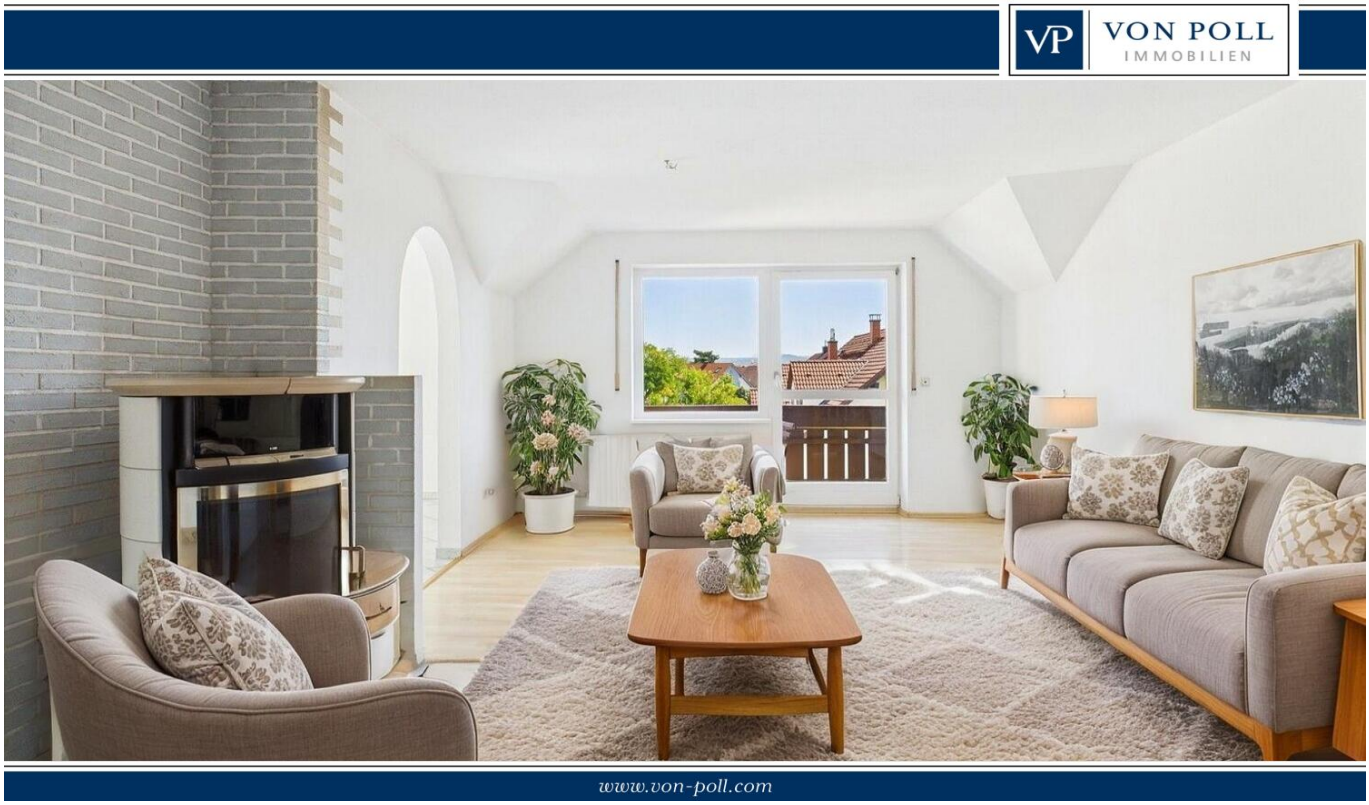
Hirschaid

Großzügige Maisonette mit Kamin, Balkon und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25161046



KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 99,21 m² • **ZIMMER:** 5.5

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

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

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Auf einen Blick

Objektnummer	25161046
Wohnfläche	ca. 99,21 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	130.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

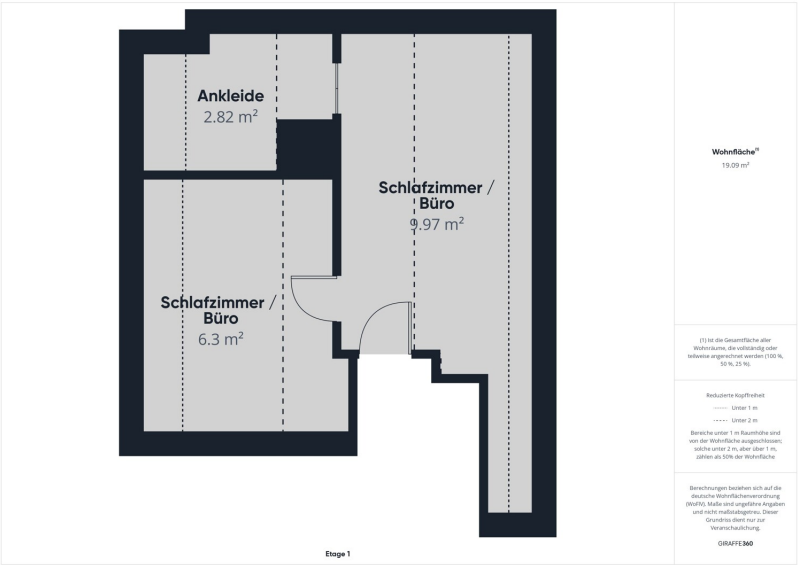
Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Die Immobilie

Objektnummer: 25161046 - 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: 25161046 - 96114 Hirschaid

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonettewohnung aus dem Jahr 1987 vereint viel Platz, Wohnkomfort und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 99 m² Wohnfläche. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter drei gemütliche Schlafzimmer und ein flexibel nutzbares halbes zusätzliches Zimmer, bietet sie Paaren ebenso wie Familien den idealen Rahmen für ein behagliches Zuhause. Dank kontinuierlicher Modernisierungen präsentiert sich die Wohnung heute in einem ansprechenden und zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Plus: Im Jahr 2018 wurden fast alle Fenster erneuert. Zusammen mit weiteren Sanierungsmaßnahmen entsteht ein harmonischer Gesamteindruck, der Wohngenuss auf hohem Niveau verspricht.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Dielenbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und persönliche Dinge. Der offen gestaltete Wohnbereich überzeugt mit einem gemauerten Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und das Herzstück des Wohnraums bildet. An den Wohnbereich gliedert sich der Essbereich an, der sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt und durch seine Anbindung an den Balkon zusätzlich an Wohnqualität gewinnt. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne - ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim gemütlichen Ausklang am Abend.

Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und bietet alles, was das Herz begehrt. Somit wird Kochen zum Vergnügen - sowohl im Alltag als auch bei geselligen Abenden mit Gästen.

Im oberen Bereich der Maisonette befindet sich der private Rückzugsbereich: Drei individuell geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein begehbarer Kleiderschrank in einem der Zimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Das helle Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC, zeigt sich freundlich und gepflegt und wird durch eine moderne Duschwand aus dem Jahr 2020 ergänzt.

Ein separater Kellerraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten für Vorräte, Hobbyausrüstung oder Saisonales. Zum Angebot gehört außerdem ein eigener Garagenstellplatz – so parken Sie bequem und wettergeschützt direkt am Haus.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche der Wohnanlage präsentieren sich gepflegt und zeitgemäß. Haustür- und Briefkastenanlage wurden kürzlich erneuert. Der liebevoll angelegte Gemeinschaftsgarten bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen für Erholung, Spielen mit Kindern und nachbarschaftliche Begegnungen.

Im Rahmen einer energetischen Sanierung wurde 2022 die Heizungsanlage von Öl auf Gas umgestellt – ein zukunftsorientierter Schritt, der sowohl die Effizienz als auch den langfristigen Werterhalt der Immobilie unterstützt.

Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten. Sie wohnen in einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ruhig und dennoch gut angebunden.
Diese Maisonettewohnung verbindet Wohnkomfort, Stil und Funktionalität auf ideale Weise – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Wohnangebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25161046 - 96114 Hirschaid

Weitere Informationen

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 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: 25161046 - 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