

Hirschaid

# Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Hirschaid

Número de propiedad: 24161055



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

PRECIO DE COMPRA: 160.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 30,79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## De un vistazo

Número de propiedad	24161055	Precio de compra	160.000 EUR
Superficie habitable	ca. 30,79 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1992		

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	98.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## La propiedad



Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## Una primera impresión

Diese charmante Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid**

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24161055 - 96114 Hirschaid

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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