

Exposé

Maisonette in Hirschaid

Exklusive Maisonette-Wohnung mit Stil im Grünen nahe Bamberg



Objekt-Nr. OM-330104

Maisonette

Verkauf: **514.800 €**

96114 Hirschaid
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,52 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	194,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese elegante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das erste und zweite Obergeschoss eines gepflegten Fünf-Parteien-Hauses in Hirschaid. Mit einer Wohnfläche von ca. 122,52 m² bietet sie großzügigen Raum für individuelles Wohnen.

Raumaufteilung (1. OG): Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele, die großzügig Platz für eine Garderobe bietet und als zentrale Verbindung zu allen Räumen dient.

Gleich rechter Hand öffnet sich der beeindruckende Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit seinen großen Fenstern viel Licht einfängt und direkten Zugang zum Balkon bietet. Der Balkon ist ein wunderbarer Ort zum Entspannen und Genießen der Aussicht ins Grüne.

Linker Hand gelangen Sie in den separaten Schlafbereich, der zwei Zimmer und das Badezimmer umfasst:

- Das hochwertig voll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Fußbodenheizung.
- Schlafzimmer 1: Gemütlich und perfekt für ein Bett und Kleiderschrank geeignet.
- Schlafzimmer 2: Noch großzügiger und ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Geradeaus liegt der Abstellraum mit Regale – ideal für zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Dachgeschoss (2. OG): Eine kunstvoll gestaltete Treppe führt Sie in das großzügige Dachstudio (37,19 m²). Dieser vielseitige Raum mit hoher Decke, Einbauschränken und großen Fenstern bietet Platz für Kreativität – ob als Büro, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer.

Details:

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 40 m² besticht durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum Balkon mit Flügeltüren. Die hochwertige Design-Einbauküche ist mit modernen Siemens-Geräten ausgestattet, darunter ein Induktionsherd, ein hochgestellter Backofen, ein Kühl-/Gefrierschrank und eine energieeffiziente „Silent“-Spülmaschine mit LED-Beleuchtung. Eine Theke bietet zusätzlichen Stauraum und lädt zum Verweilen ein.

Das stilvolle Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne mit Ambiente-LED-Beleuchtung, eine ebenerdige Dusche mit integrierter Ablage, Fußbodenheizung, einen 1,20 m langen LED-Spiegelschrank sowie zwei freistehende Designer-Waschbecken mit Unterschränken und einen Wandschrank.

Über eine kunstvoll gestaltete Treppe aus Holz und Metall gelangen Sie in das Dachstudio der zweiten Etage. Dieser helle Raum mit hohen Decken und Einbauschränken eignet sich ideal als Büro, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre gute Energieeffizienz aus:

- Endenergieverbrauch: 66,2 kWh/m²/Jahr (Energielevel B)
- Primärenergieverbrauch: 13,2 kWh/m²/Jahr
- Beheizung durch eine umweltfreundliche Pelletheizung

Dank dieser Merkmale sind die Heizkosten niedrig, und Sie leisten einen Beitrag zum Umweltschutz.

Wohnflächenaufteilung:

- Diele: 11,10 m²
- Bad: 6,59 m²
- Schlafzimmer 1: 10,26 m²

- Schlafzimmer 2: 13,14 m²
 - Abstellraum: 2,16 m²
 - Küche, Essbereich, Wohnzimmer: 39,64 m²
 - Balkon: 2,44 m² (anteilig)
 - Dachstudio: 37,19 m²
- >>> Gesamtwohnfläche: 122,52 m²

Ein Energieausweis, Wohnflächennachweis sowie Aufmaßgrundriss sind vorhanden.

Ausstattung

- Hochwertige Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Badewanne mit Ambiente-LED-Beleuchtung
- Ebenerdige Dusche
- Kunstvoll gestaltete Treppe zum Dachstudio
- Balkon mit Flügeltüren
- Carport und zusätzlicher Stellplatz
- Eigener Kellerraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit seit ca. einem Jahr vermietet. Bei Eigenbedarf ist eine Kündigung möglich. Für Kapitalanleger bietet sich hier eine gut vermietete Immobilie mit zuverlässigen Mieteinnahmen und mit Entwicklungspotenzial.

Weitere wichtige Aspekte für Interessenten:

- Zukunftsfähige Infrastruktur: Mit dem geplanten Bau eines Gymnasiums in Hirschaid steigt das Entwicklungspotenzial der Lage.
- Nachhaltigkeit: Die Pelletheizung in Kombination mit der hervorragenden Energieeffizienz macht die Immobilie zukunftssicher.
- Attraktive Vermietbarkeit: Hirschaid ist aufgrund seiner Nähe zu Bamberg und der guten Verkehrsanbindung bei Mietern sehr gefragt.
- Wertige Bauausführung: Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet, sowohl in Bezug auf Materialwahl als auch Design, und befindet sich in einem modernen Zustand.

Lage

Die Wohnung befindet sich im sogenannten "Vogelparadies" von Hirschaid, einer besonders attraktiven Wohngegend, in der alle Straßen Vogelnamen tragen. Diese charmante Nachbarschaft ist bekannt für ihre grüne, saubere und ruhige Umgebung, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Hirschaid bietet eine perfekte Kombination aus Natur und städtischer Infrastruktur. Die Nähe zu Bamberg und die gute Verkehrsanbindung machen Hirschaid zu einem beliebten Wohnort. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden:

•Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie Rewe (562 m), tegut (655 m), Aldi Süd (663 m) und Netto Marken-Discount (719 m) sind schnell erreichbar.

•Bildung: Schulen und Kindergärten wie der St. Vitus Kath. Kindergarten (312 m) und die Staatliche Realschule Hirschaid (719 m) befinden sich in der Nähe.

•Gesundheit: Arztpraxen und Apotheken wie das Hausarztzentrum Hirschaid (738 m) und die Franken-Apotheke (735 m) sind gut erreichbar.

•Freizeit: Zahlreiche Spielplätze und das Sportcenter Hirschaid (480 m) bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

•Gastronomie: Restaurants und Cafés wie das Bäckerei Café Göller (531 m) und das Eiscafé bei Gianni (706 m) laden zum Verweilen ein.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit vielen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege entlang der Regnitz und durch die idyllischen Täler der Umgebung. Die Nachbarschaft besteht aus freundlichen Eigentümern, die sich liebevoll um die Pflege der Häuser und Gärten kümmern. Eine Hausverwaltung und ein Reinigungsteam sorgen für ein stets sauberes Treppenhaus.

Infrastruktur:

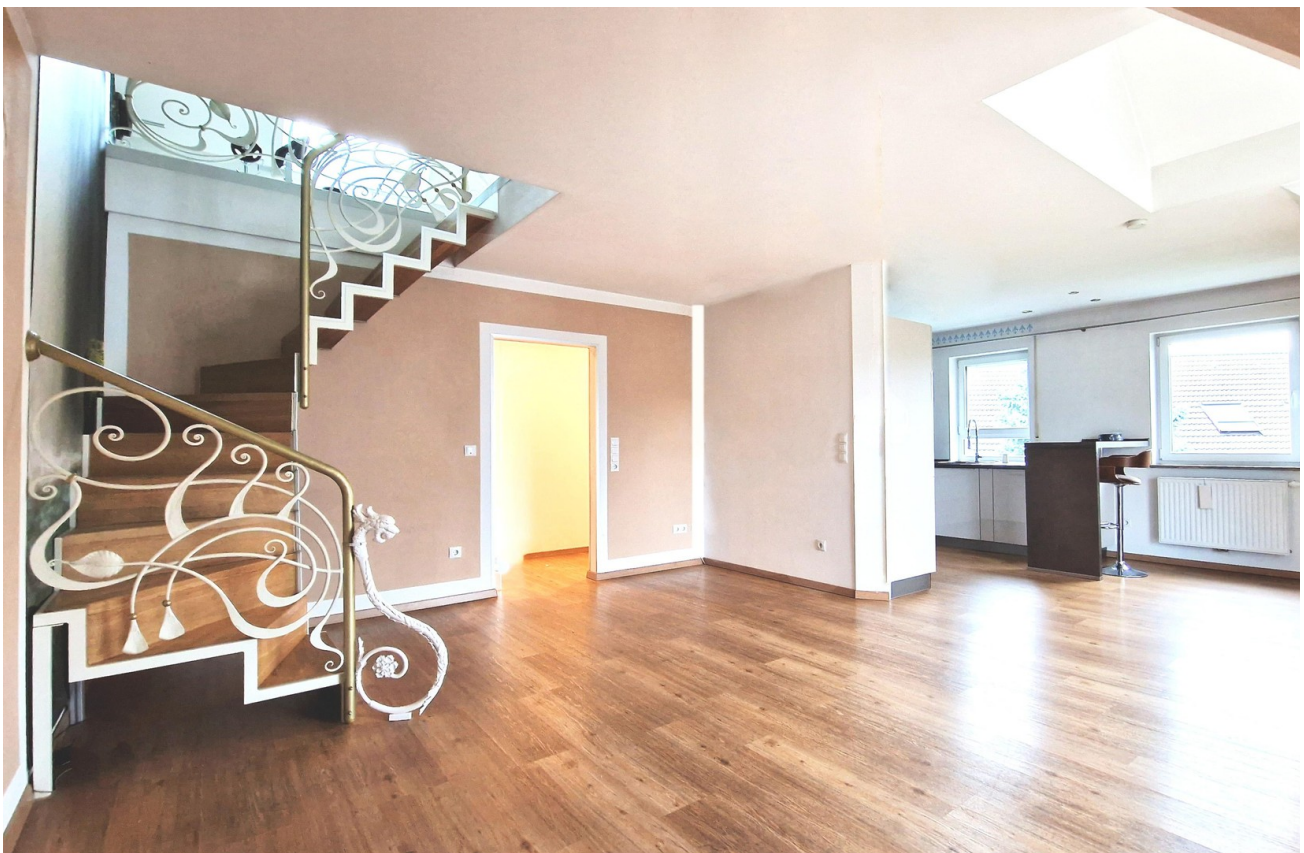
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-, Ess- & Küchenbereich 1

Exposé - Galerie



Design-Küche Nolte 2



Dachstudio Sicht auf Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad begeh. Dusche & Badewanne

Exposé - Galerie



Bad Dusche, Handtuchheizkörper



Bad, Badewanne, Dusche, 2 WB

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Treppe, Balkon



Wohn-, Ess- & Küchenbereich 2

Exposé - Galerie



Design-Küche Nolte 1



Design-Treppe

Exposé - Galerie



Wasserfall Stoffbild ca 6m



Design-Treppengeländer

Exposé - Galerie



Dachstudio mit Einbauschränke



Abstellraum mit Einbauregal

Exposé - Grundrisse



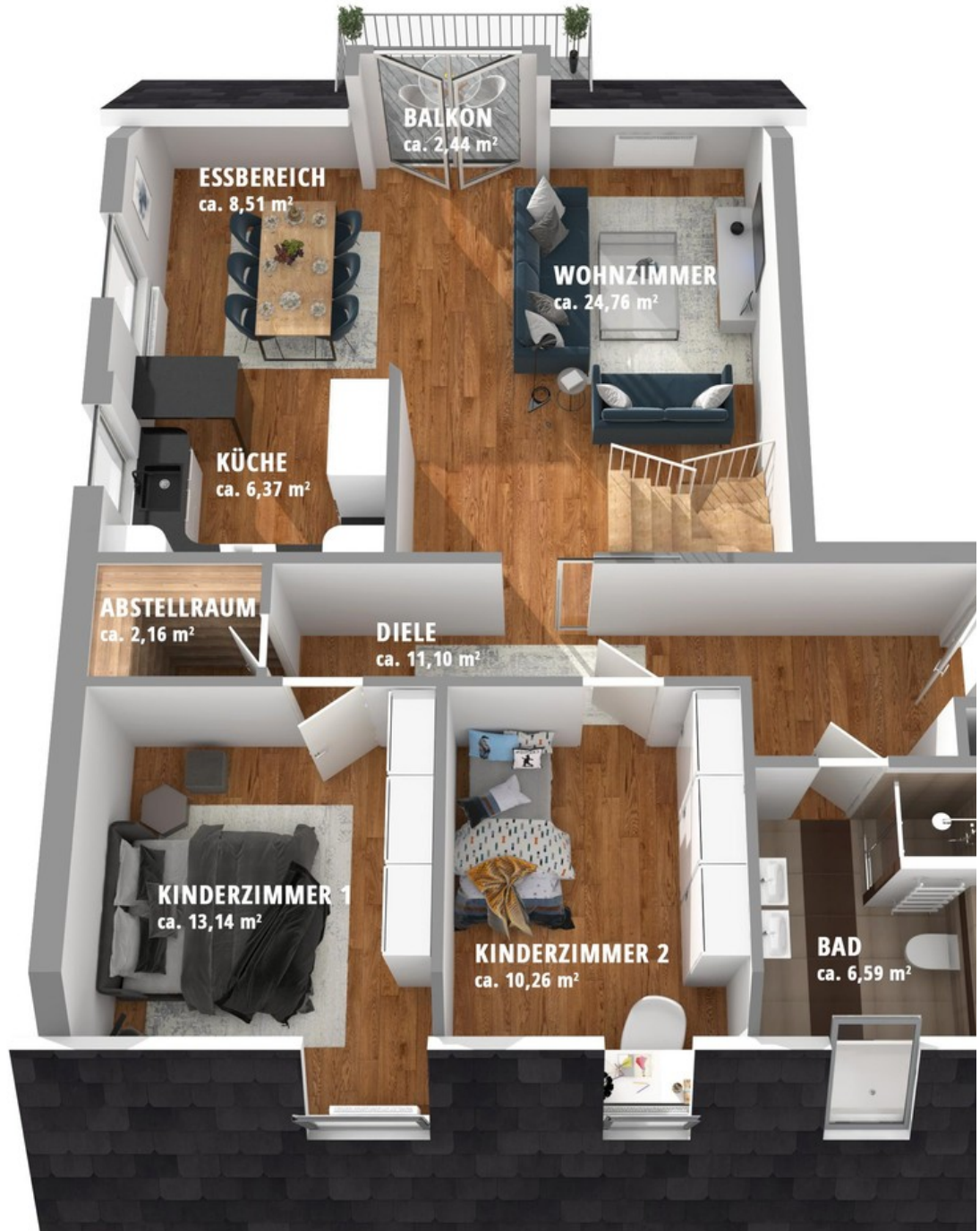
Grundriss 1. OG / SO-Sicht

Exposé - Grundrisse



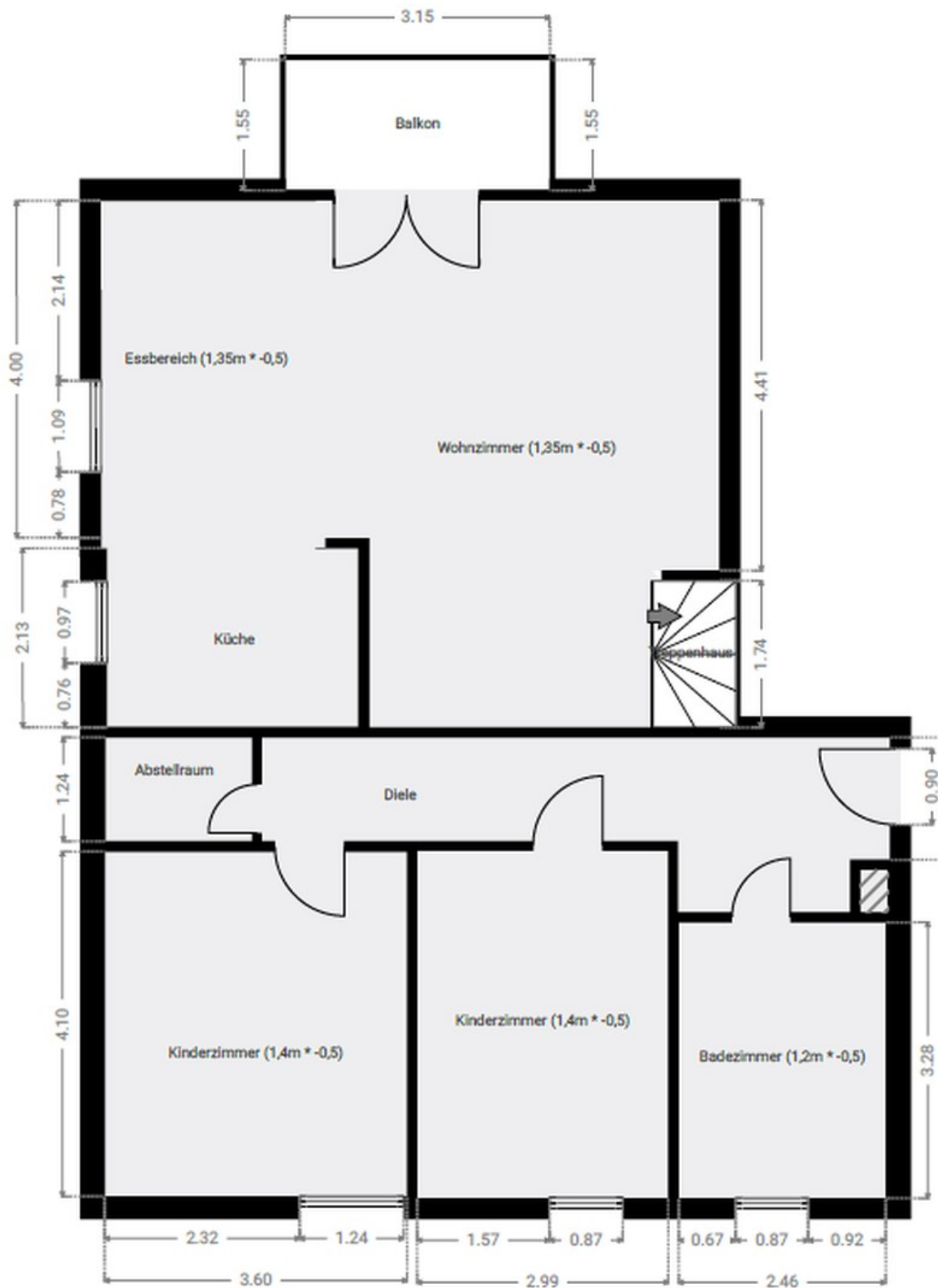
Grundriss 1. OG / NO-Sicht

Exposé - Grundrisse



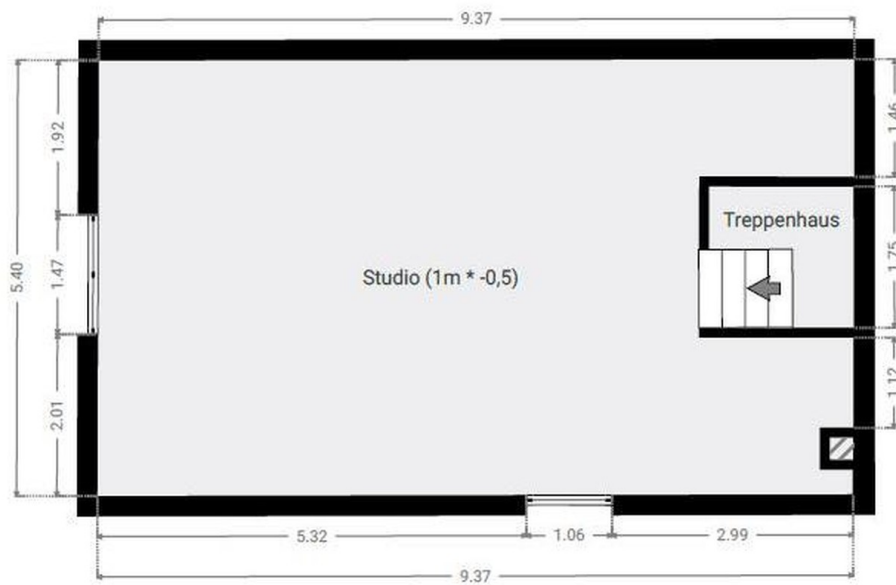
Grundriss 1. OG / W-Sicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG / Dachstudio