

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hallstadt

### CHARMANTE MODERNISIERTE 4-ZIMMERWOHNUNG



Objekt-Nr. **OM-311042**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Karolina Kraus  
Telefon: 0176 57665273

Michelinstraße 15  
96103 Hallstadt  
Bayern  
Deutschland

|               |                       |              |                   |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1994                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 2                     | Zustand      | modernisiert      |
| Zimmer        | 4,00                  | Schlafzimmer | 3                 |
| Wohnfläche    | 105,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 85,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 2. OG             |
| Energieträger | Gas                   | Stellplätze  | 2                 |
| Hausgeld mtl. | 205 €                 | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde 2019/2020 aufwendig modernisiert und präsentiert sich heute in hochwertigem Stil. Beim Betreten fällt sofort das offene Raumkonzept auf, das für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Der Wohnbereich ist geschickt mit der Küche verbunden und bietet Platz zum Entspannen. Die maßgefertigte Einbauküche ist mit modernen NEFF-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung verfügt insgesamt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Vom großzügigen Wohnbereich gelangt man auf den West-Balkon, der besonders in den Mittags- und Abendstunden eine Bereicherung ist. Eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Die Böden sind mit hochwertigem Eichenparkett und strapazierfähigem Vinyl ausgelegt. Auf Wunsch kann ein Kaminofen eingebaut werden. Die Zustimmung hierzu wurde bereits vom Kaminkehrer und der Eigentümerversammlung gegeben. Die Modernisierungsarbeiten umfassten auch die Fenster und Balkontür, Heizkörper und Thermostate. Das Badezimmer wurde besonders aufwendig mit modernen Fliesen, einem neuen Waschbecken, WC, Badewanne und einer Duschwanne inklusive Duschwand gestaltet. Die Hausfassade wurde 2019/2020 erneuert und gestrichen. Im Jahr 2021 wurden die Palisaden am Müllplatz erneuert. 2022 wurde die Gas-Heizung erneuert.

Die Wohnung verfügt über zwei Stellplätze, ein Kellerabteil und einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte kleine Grünfläche.

## Ausstattung

- Einbauküche mit NEFF-Geräten
- offener Wohn-/Essbereich
- Abstellraum
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Kellerabteil
- West-Balkon
- Möglichkeit Kaminofen einzubauen
- direkte Nähe zu Natur, Freibad, Einkaufsmöglichkeiten, etc.
- neue Gas-Heizung

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Michelinstraße 15 in Hallstadt.

Die zentrale Lage und Nähe zu Bamberg ermöglicht eine optimale Anbindung mit Zug, Auto oder Fahrrad und bietet gleichzeitig Ruhe und Erholung im naturnahen Umfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 110,28 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

# Exposé - Galerie



Eltern



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellkammer



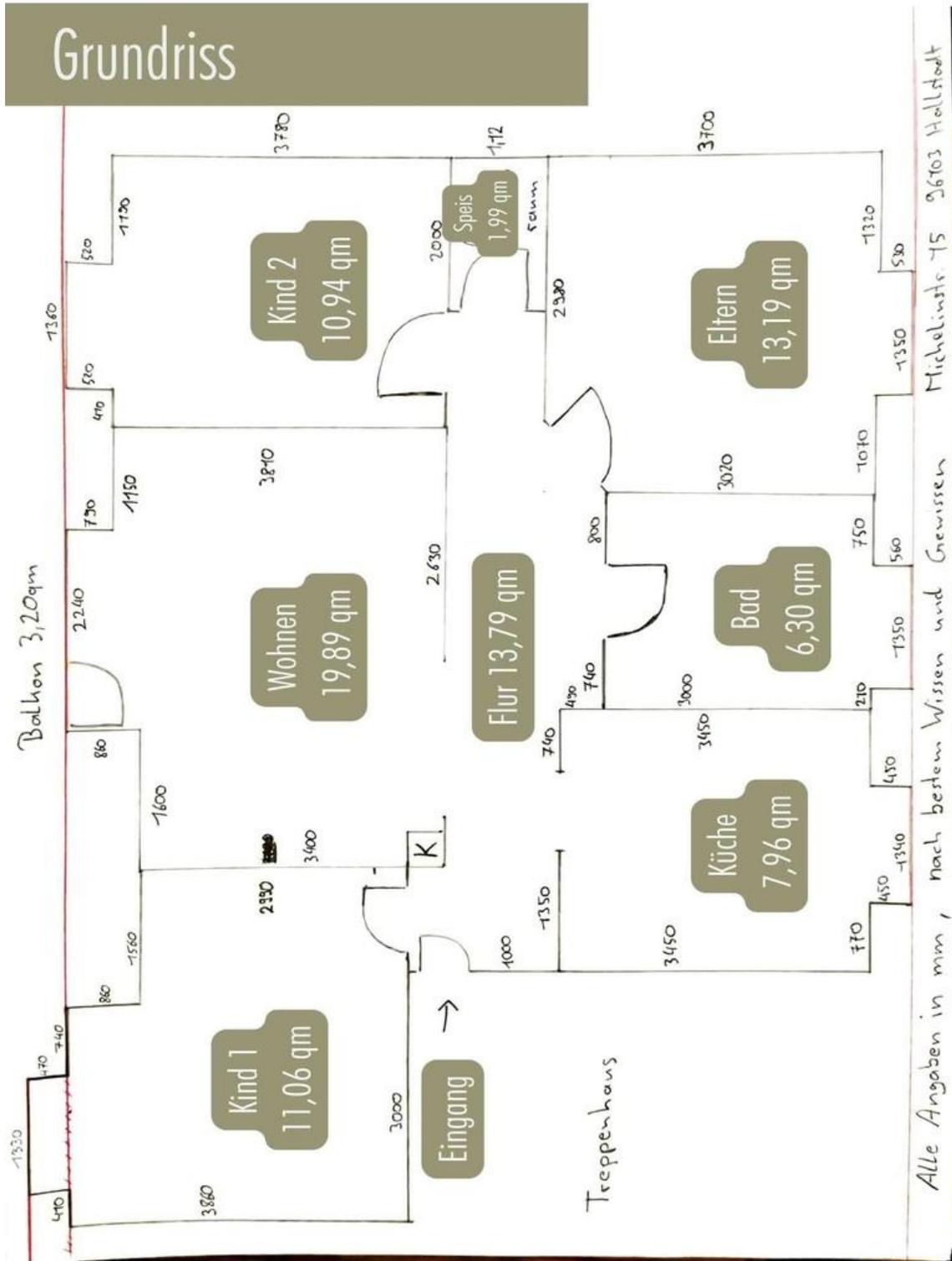
Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# CHARMANTE MODERNISIERTE 4-ZIMMERWOHNUNG



Objekt: Michelinstraße 15, 96103 Hallstadt

SchreinerEinbauküche | Tageslichtbad |  
Balkon | Speisekammer | zwei Stellplätze |  
2019/2020 modernisiert

Bezug nach Vereinbarung  
Kaufpreis: **330.000 €**  
(ohne Maklergebühr)

## DETAILS:

- Grundfläche 105 m<sup>2</sup>; Wohnfläche: 85 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4; Schlafzimmer: 3; Badezimmer: 1
- Etage: 2
- Wohnungstyp: Dachgeschosswohnung
- Baujahr: 1994
- Modernisierung: 2019/2020
- Hausgeld: 205€
- Energieträger: Gas

# HELL · SANIERT · STADT- UND NATURNAH · GROSSZÜGIG

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung bietet auf einer Grundfläche von 105 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit 3 Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer, einem modernen Tageslicht-Badezimmer, einer maßgeschneiderten Schreinerküche sowie wertvollem Eichenparkettboden erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Komfort und Wohnqualität.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in der Michelinstraße 15 in Hallstadt. Die zentrale Lage und Nähe zu Bamberg ermöglicht eine optimale Anbindung mit Zug, Auto oder Fahrrad und bietet gleichzeitig Ruhe und Erholung im naturnahen Umfeld.



# OBJEKT BESCHREIBUNG

Die Wohnung wurde 2019/2020 aufwendig modernisiert und präsentiert sich heute in hochwertigem Stil. Beim Betreten fällt sofort das offene Raumkonzept auf, das für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Der Wohnbereich ist geschickt mit der Küche verbunden und bietet Platz zum Entspannen. Die maßgefertigte Einbauküche ist mit modernen NEFF-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung verfügt insgesamt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Vom großzügigen Wohnbereich gelangt man auf den West-Balkon, der besonders in den Mittags- und Abendstunden eine Bereicherung ist. Eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Die Böden sind mit hochwertigem Eichenparkett und strapazierfähigem Vinyl ausgelegt. Auf Wunsch kann ein Kaminofen eingebaut werden. Die Zustimmung hierzu wurde bereits vom Kaminkehrer und der Eigentümerversammlung gegeben.

Die Modernisierungsarbeiten umfassten auch die Fenster und Balkontür, Heizkörper und Thermostate. Das Badezimmer wurde besonders aufwendig mit modernen Fliesen, einem neuen Waschbecken, WC, Badewanne und einer Duschwanne inklusive Duschwand gestaltet. Die Hausfassade wurde 2019/2020 erneuert und gestrichen. Im Jahr 2021 wurden die Palisaden am Müllplatz erneuert. 2022 wurde die Gas-Heizung erneuert.

Die Wohnung verfügt über zwei Stellplätze, ein Kellerabteil und einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte kleine Grünfläche.

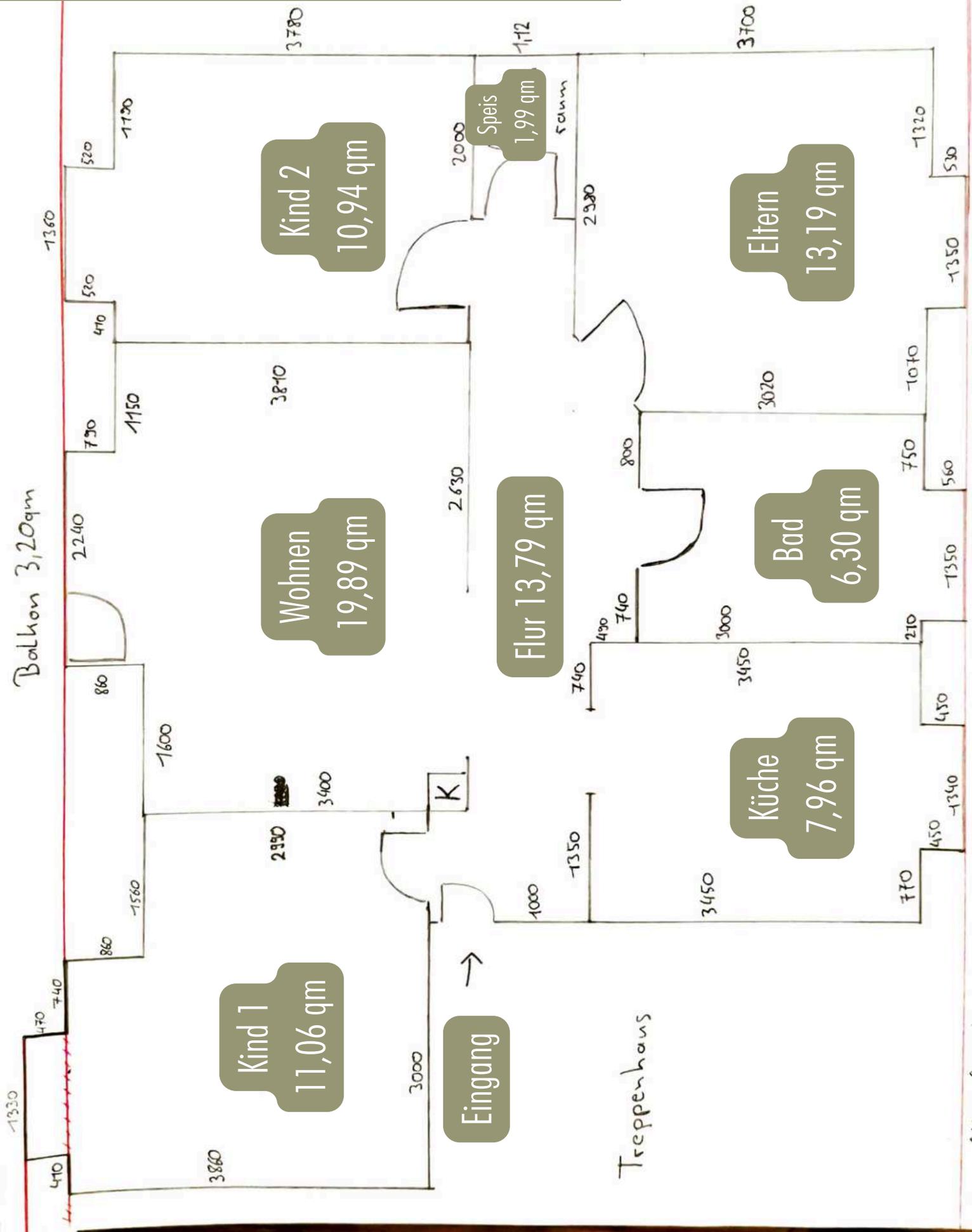
Dieses charmante Objekt bietet modernes Wohnen in einer gepflegten Umgebung.

## AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

Zusammenfassend verfügt das Objekt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche mit NEFF-Geräten
- offener Wohn-/Essbereich
- Abstellraum
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Kellerabteil
- West-Balkon
- Möglichkeit Kaminofen einzubauen
- direkte Nähe zu Natur, Freibad, Einkaufsmöglichkeiten, etc.
- neue Gas-Heizung

# GRUNDRISS



Alle Angaben in mm, nach bestem Wissen und Gewissen Michelstr. 75 96703 Hallstadt

# FLUR & KÜCHE



# WOHNZIMMER & BALKON



# KIND 1 & KIND 2



# BAD & ELTERN & SPEISEKAMMER



# AUSSENANSICHT

