Trabelsdorf

Gepflegtes Zweifamilienhaus als Mietobjekt oder zur Selbstnutzung 12km von Bamberg

Objektnummer: 25161018

KAUFPREIS: 362.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 235 m^2

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

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

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25161018
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	362.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	144.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

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: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus, errichtet im Jahr 1991, bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 235 m². Es ist ein gepflegtes Anwesen, das durch seine funktionale Aufteilung und den soliden Bauzustand überzeugt. Gelegen in einer angenehmen Wohngegend, eignet es sich ideal für Familien oder Investoren, die auf der Suche nach einer wertbeständigen Immobilie sind.

Die Immobilie teilt sich auf insgesamt sieben Zimmer auf, darunter 4/5 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Besonders Familien wissen den großzügigen Raumkomfort und die vielseitige Raumaufteilung zu schätzen. Zwei Badezimmer runden das Angebot ab und ermöglichen durchdachte Funktionalität im Alltag. Beide Bäder sind klassisch gestaltet und bieten eine gute Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Das Mehrfamilienhaus profitiert von einer Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird und eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus sicherstellt. Diese Heizungsanlage ist effizient und wurde regelmäßig gewartet, um den energetischen Anforderungen gerecht zu werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als normal bezeichnet werden, was der Immobilie eine solide Grundlage gibt und gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen lässt.

Der Außenbereich des Grundstücks bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Fläche von ca. 235 m² ist ausreichend Platz für einen Garten vorhanden, der individuell gestaltet werden kann. Ob ein kleiner Gemüsegarten, ein Spielbereich für Kinder oder eine Terrasse für gesellige Abende – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Dank der Fertigstellung im Jahr 1991 und der kontinuierlichen Pflege bietet das Haus einen einladenden und gut erhaltenen Eindruck. Die Wohnbereiche sind hell und freundlich gestaltet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der Zuschnitt des Hauses ermöglicht eine flexible Nutzung, egal ob zur Selbstnutzung oder als renditestarke Vermietungsoption.

Zudem ist das Mehrfamilienhaus verkehrstechnisch gut angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe, sodass Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastrukturangebote bequem erreichbar sind. Die Lage ist somit optimal für Pendler und bietet zugleich eine angenehme Wohnumgebung fernab vom hektischen Stadtleben.

Interessenten sind eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser gepflegten Immobilie zu

machen, die mit ihrer soliden Bauweise und durchdachten Raumplanung überzeugt. Für Rückfragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieser attraktive Wohnraum stellt eine wertvolle Möglichkeit dar, in eine Immobilie mit Potenzial zu investieren und gleichzeitig ein flexibles Wohnkonzept zu nutzen.

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Ausstattung und Details

Erdgeschoß: 3 Zimmerwohnung mit 90m² mit Terrasse
Obergeschoß: 4 Zimmerwohnung mit 100m² mit Balkon

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Alles zum Standort

Der gemütliche Ort Lisberg, Trabelsdorf liegt im westlichen Landkreis, 12km von Bamberg und ist das nördliche Tor zum Steigerwald.
Bekannt durch die Burg Lisberg - eine der ältesten Burgen in Franken, ein Anziehungspunkt für Festlichkeiten und Touristen.
Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur, Volksschule, Kindergarten, Bank, Metzgerei, Bäcker, gemütliche Gaststätten, sowie ein reges Vereinleben.
Die abwechslungsreiche Feld-Wald-Landschaft mit der Tal-Landschaft der Aurach, den Hecken und wildbelassenen Uferstreifen lädt zum Wandern und Naturerleben ein.
Die Weltkulturerbestadt Bamberg erreichen Sie nach nur 15 Minuten Autofahrt.

Holen Sie Wissenswertes unter: http://vg-lisberg.de

Objektnummer: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 144.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
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: 25161018 - 96170 Trabelsdorf

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