

Breitengüßbach

# Schöne und sanierte Eigentumswohnung mit Stellplatz, sofort verfügbar zu verkaufen.

Objektnummer: 26161019



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

**KAUFPREIS: 236.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26161019
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1871
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	236.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## 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: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## Ein erster Eindruck

Schöne gemütliche Wohnung mit Flair,

Diese ansprechend sanierte großzügige Erdgeschosswohnung, ohne Barrieren, in einem Gebäude aus dem Jahr 1871 bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort mit Fußbodenheizung und barrierefreiem Bad.

Ein zusätzlicher Holzofen sorgt für knisternde Atmosphäre.

Durch die professionelle Sanierung und Modernisierung im Jahr 2022 und 2026 präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Mit insgesamt drei großzügigen Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, eröffnet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Raumangebot umfasst zudem ein modernes Badezimmer, das im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2022 erneuert wurde.

Besonders hervorzuheben sind die modernisierten Böden mit Fußbodenheizung sowie die im Zuge der Sanierung eingebauten Fenster, die für ein angenehmes Wohnklima sowie eine gute Energieeffizienz sorgen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Fußbodenheizung garantiert an kühleren Tagen eine gleichmäßige Wärmeverteilung und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Dank der Erdgeschosslage ist die Immobilie zudem bequem erreichbar und punktet mit einem unkomplizierten Zugang. Die Wohnung überzeugt durch ihre Funktionalität und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus, das durch seine traditionsreiche Architektur besticht. Die gelungene Verbindung aus Altbaucharakter und moderner Ausstattung schafft einen besonderen Reiz und macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für Interessenten, die Wert auf Substanz und aktuelle Standards legen. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis hoch zu bewerten und lässt Raum für eigene Einrichtungsideen.

Der direkte Zugang und Stellplatz vor der Tür runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Erdgeschosswohnung.

**Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## **Alles zum Standort**

**Die Gemeinde Breitengüßbach mit den rd. 4800 Einwohnern ist ca.10 km nördlich von Bamberg in Oberfranken gelegen.**

**Breitengüßbach verfügt über eine eigene, sehr gute Infrastruktur.**

**Egal ob Einkauf, Gesundheitsversorgung, Kita, Grund- und Mittelschule, Banken, Gastronomie oder Sport und Freizeit sowie die Dinge des alltäglichen Lebens sind hier alle vorhanden und lassen sich in Breitengüßbach auch ohne Auto schnell und einfach erreichen.**

**Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine optimale Anbindung an die Stadt Bamberg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig am unmittelbaren Autobahnanschluss A73 und ermöglicht so die schnelle Verbindung mit der Region.**

**Objektnummer: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## **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](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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