

Walsdorf

# Bezugsfertiges Ferienhaus mit Charme – ideal für Urlaubsgäste oder zur Eigennutzung

Objektnummer: 26161014



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

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26161014	Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128,06 m <sup>2</sup>	Haustyp	Ferienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1925	Nutzfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	272.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

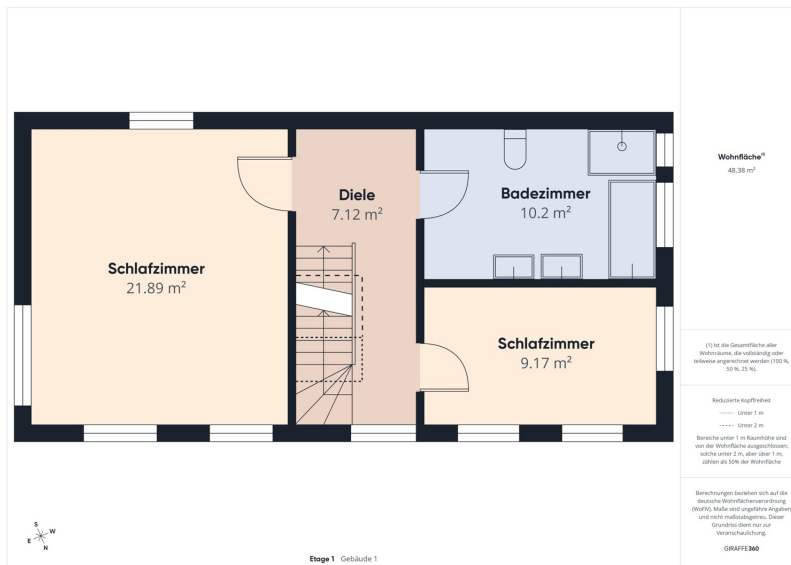
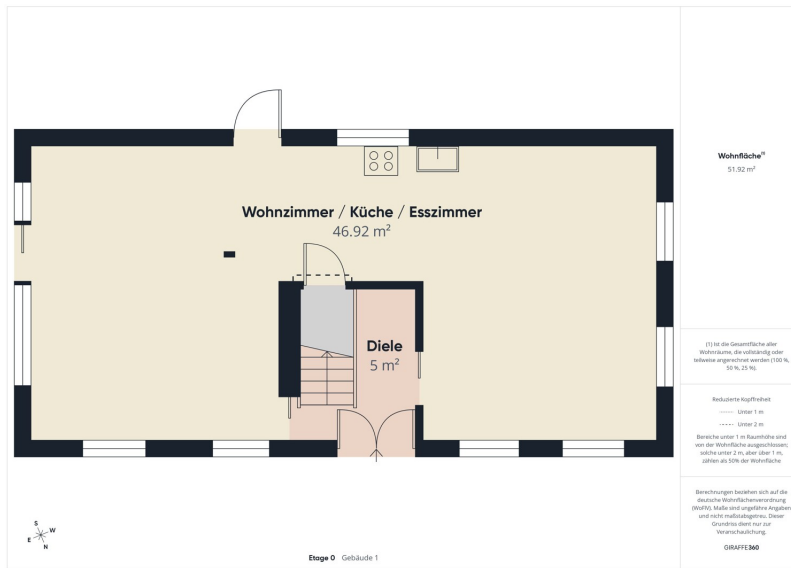
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

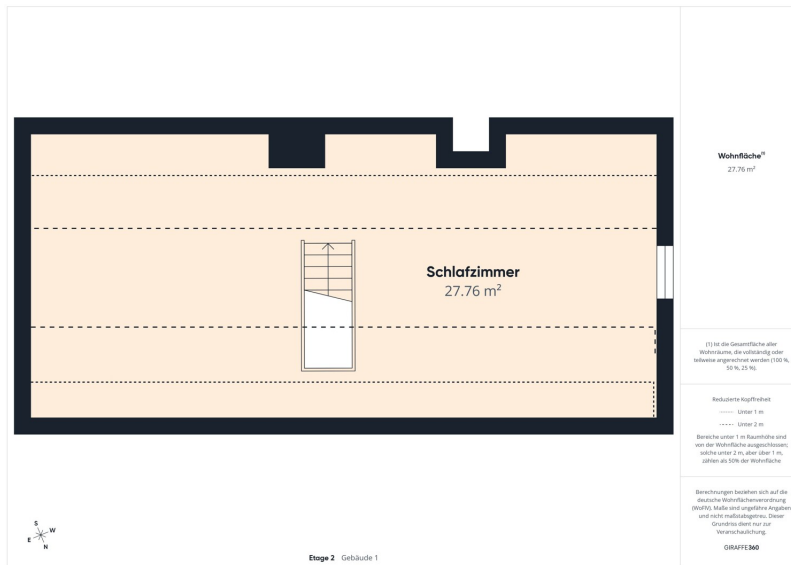
T.: 0951 - 51 93 231 0

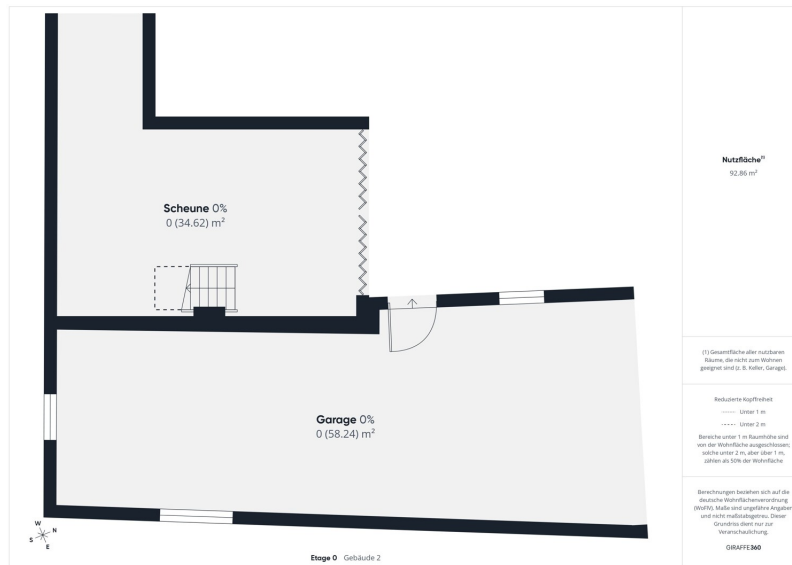
[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

**Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf**

# 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: 26161014 - 96194 Walsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Ferienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> auf einem etwa 285 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand mit hohem Wohnkomfort.

Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die viel Platz für Familie, Gäste oder individuelle Nutzung bieten. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und machen das Haus auch für größere Haushalte besonders attraktiv.

Die Immobilie gliedert sich in ein Hauptgebäude sowie ein separates Nebengebäude und bietet dadurch eine besonders vielseitige Nutzung.

Das Hauptgebäude erstreckt sich über drei Etagen und wurde bislang als großzügige Ferienwohnung genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Wohnbereich, ein Esszimmer sowie eine Küchenzeile. In den oberen Etagen stehen zwei Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bildet das ausgebautе Dachgeschoss: Ein großzügiger Raum, der aktuell als weiteres Schlafzimmer genutzt wird und bei Bedarf auch in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann.

Das Nebengebäude ergänzt das Raumangebot ideal und wurde als eigenständiges Ferienapartment genutzt. Es befindet sich auf einer Ebene im Erdgeschoss und vereint Schlafbereich, Wohn- und Essbereich sowie eine Küchenzeile in einem offen gestalteten Raum. Ein separates Duschbad rundet diese Einheit ab.

Die Immobilie wurde bisher erfolgreich als Ferienhaus vermietet – dieses Nutzungskonzept kann problemlos fortgeführt werden. Gleichzeitig eignet sie sich ebenso hervorragend als großzügiges Einfamilienhaus mit zusätzlichem Raum für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Ein besonderes Merkmal ist der Gewölbekeller, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern dank seiner Bauweise auch ideale Bedingungen zur Lagerung, beispielsweise von Wein oder Vorräten, schafft.

Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die umfangreichen Arbeiten unterstreichen den soliden Gesamteindruck des Hauses und tragen zu einem angenehmen Wohnambiente bei, das sich durch eine funktionale und zugleich wohnliche Ausgestaltung auszeichnet. Die

**Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung.**

**Der Außenbereich präsentiert sich in Form eines Innenhofs und bietet einen angenehmen Platz im Freien für entspannte Stunden und gesellige Abende.**

**Ein Carport ist vorhanden und bietet eine praktische Stellplatzlösung; bei Bedarf besteht die Möglichkeit, diesen zu einer Garage umzubauen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Scheune, die zusätzliche Lager- und Nutzfläche bietet.**

**Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich diese Immobilie sowohl als Ferienhaus mit Vermietungspotenzial als auch als komfortables Einfamilienhaus – eine ideale Kombination aus Eigennutzung und Investition.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- 2 separate Ferienwohnungen
- Gewölbekeller
- ausgebautes Dachgeschoss

**Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf**

## **Alles zum Standort**

Das angebotene Objekt befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im westlichen Gemeindebereich von Walsdorf. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Grundstücken und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohngefühl mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung: Die umliegenden Städte wie Bamberg, Stegaurach und Eltmann sind schnell erreichbar. Über die nahegelegene Bundesstraße B22 sowie die Autobahn A70 besteht zudem eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet die naturnahe Lage vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Das Objekt überzeugt durch seine attraktive Lage innerhalb der Gemeinde sowie das angenehme Wohnumfeld. In Kombination mit der guten Infrastruktur und der ruhigen Umgebung ergibt sich hier eine interessante Perspektive – sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage in einer gefragten Wohnregion.

**Objektnummer: 26161014 - 96194 Walsdorf**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26161014 - 96194 Walsdorf**

## **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)**