

Walsdorf

# Familienfreundliches Wohnglück im Grünen – zwei Einheiten, ein Zuhause

Objektnummer: 25161066



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

**KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.256 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25161066 - 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: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161066
Wohnfläche	ca. 290,18 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	800.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.09.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	310.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie





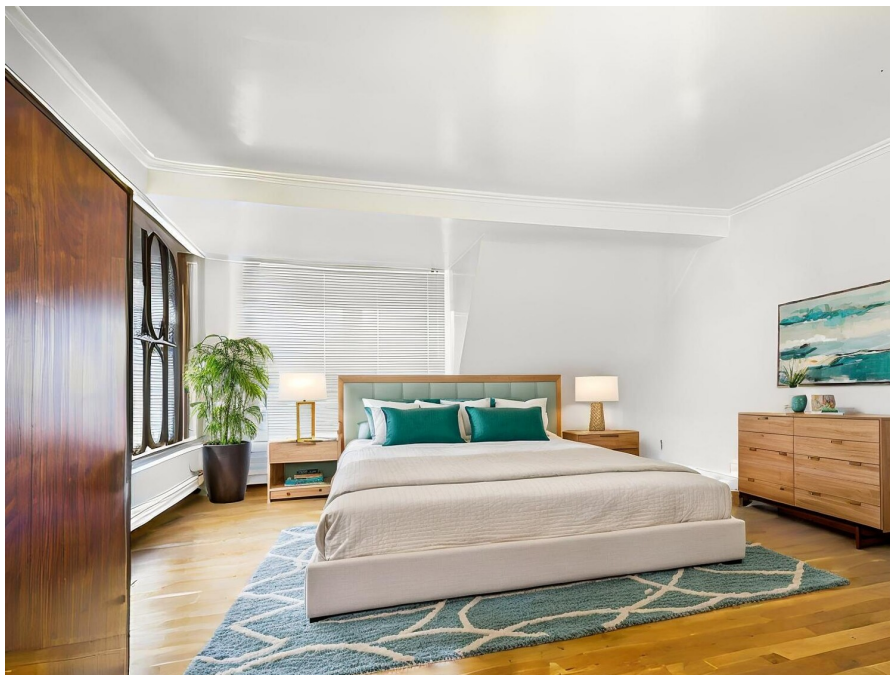
Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Zweifamilienhaus vereint auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 290 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.256 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verbindet modernen Wohnkomfort mit funktionalen Aspekten. Teil des Grundstücks ist eine rund 666 m<sup>2</sup> große Wiese, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für Freizeitaktivitäten, Gartenbau oder Tierhaltung.

Die Immobilie besteht aus zwei harmonisch miteinander verbundenen Häusern, die sich zu einer stilvollen Einheit ergänzen. Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde um 1930 errichtet und strahlt mit seinem charmanten Altbaucharakter eine besondere Atmosphäre aus. Im Jahr 1985 wurde das Haus durch einen modernen Anbau erweitert, der sich architektonisch stimmig einfügt und zeitgemäßen Wohnkomfort bietet. Durch die getrennten Eingänge ist sowohl eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus problemlos möglich. Beide Gebäudeteile sind miteinander verbunden und erlauben damit ein flexibles Wohnkonzept – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnideen. Vier geräumige Schlafzimmer schaffen Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre für alle Familienmitglieder. Die drei Badezimmer überzeugen durch ihre gepflegte Erscheinung – dank ihrer zeitlosen Ästhetik und dem sehr guten Erhaltungszustand bieten sie langlebigen Komfort.

Die großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereiche sind dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Die Ausstattung überzeugt durch ihren gehobenen Qualitätsstandard: geschmackvolle Bodenbeläge, elegante Innentüren und stilvolle Armaturen fügen sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen, das Behaglichkeit und Wertigkeit ausstrahlt.

Der weitläufige, gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse, die Ihnen einen eindrucksvollen Blick ins Grüne ermöglicht und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsort eignet. Für handwerklich Begeisterte steht darüber hinaus eine separate Werkstatt zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden kann.

Die Lage des Zweifamilienhauses bietet eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und stadtnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gute Verkehrsanbindungen machen das Haus gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufstätige und Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Dachterrasse, die vielfältig nutzbar ist – ob als Treffpunkt für Familie und Freunde, zum Entspannen oder für gesellige Abende unter freiem Himmel.

Dieses Anwesen vereint durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten in bester Weise. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen und entdecken Sie alle Details vor Ort.



Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Ausstattung und Details

- 2 miteinander verbundene Häuser
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- 3 Küchen
- großzügiger Garten
- weitläufige Dachterrasse
- Werkstatt

**Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Alles zum Standort

Das angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage im westlichen Gemeindebereich von Walsdorf. Umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern bietet die Immobilie ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Bamberg, Stegaurach und Eltmann. Über die nahegelegene Bundesstraße B22 sowie die Autobahn A70 sind auch weiter entfernte Ziele komfortabel erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus überzeugt durch ein großzügiges Grundstück und vielseitiges Nutzungspotenzial – sei es zur Eigennutzung durch zwei Parteien, als Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als reine Kapitalanlage. Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Verbindung mit der guten infrastrukturellen Anbindung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition in zukunftsfähiges Wohnen.

Objektnummer: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 310.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganx & 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)