

Walsdorf

Bezugsfertiges Ferienhaus mit Charme – ideal für Urlaubsgäste oder zur Eigennutzung

Property ID: 26161014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128,06 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 285 m²

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

At a glance

Property ID	26161014	Purchase Price	530.000 EUR
Living Space	ca. 128,06 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	6.5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 119 m ²
Year of construction	1925	Equipment	Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	272.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

The property



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:

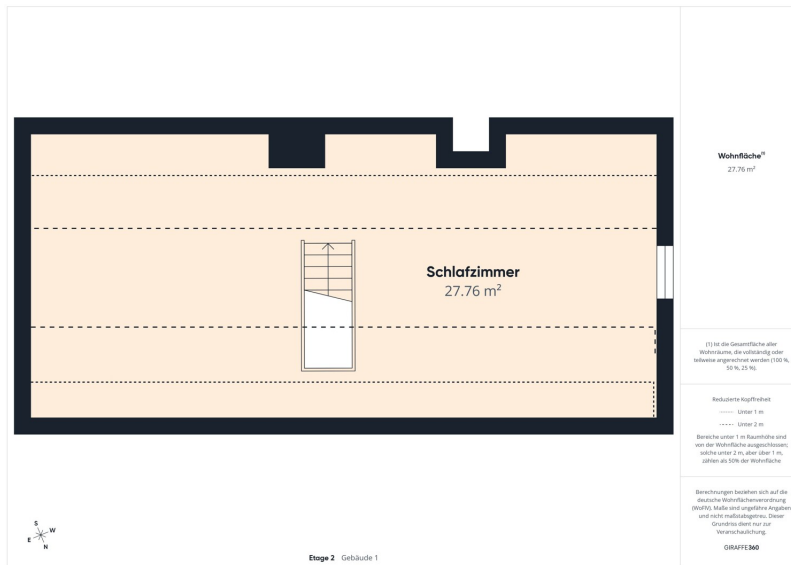
T.: 0951 - 51 93 231 0

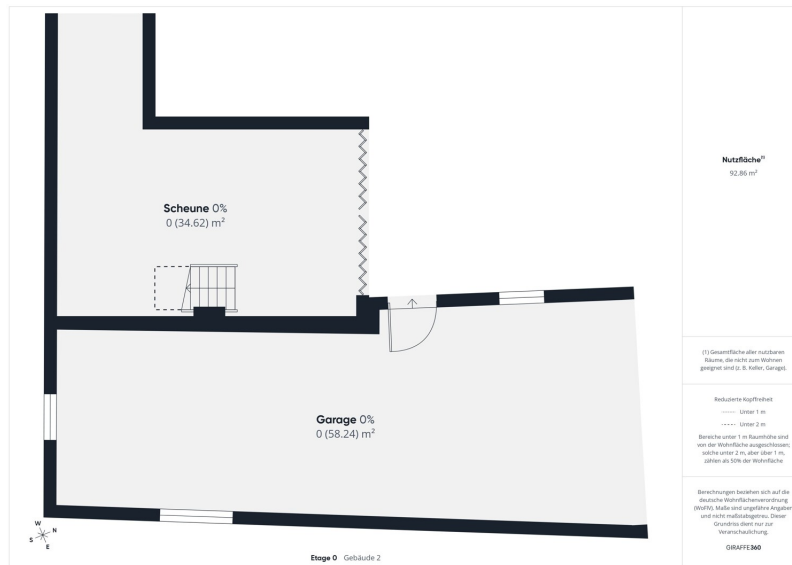
www.von-poll.com/bamberg

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

A first impression

Dieses ansprechende Ferienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 128 m² auf einem etwa 285 m² 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.

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

Details of amenities

- 2 separate Ferienwohnungen
- Gewölbekeller
- ausgebautes Dachgeschoss

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

All about the location

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.

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

Other information

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.

Property ID: 26161014 - 96194 Walsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com