

Walsdorf

# Family-friendly living bliss in a green setting – two units, one home

Property ID: 25161066



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

**PURCHASE PRICE: 800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 290,18 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.256 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25161066 - 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: 25161066 - 96194 Walsdorf

## At a glance

Property ID	25161066	Purchase Price	800.000 EUR
Living Space	ca. 290,18 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	7	Usable Space	ca. 133 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1930		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>25.09.2035</b>	Final Energy Demand	<b>310.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1930</b>

Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



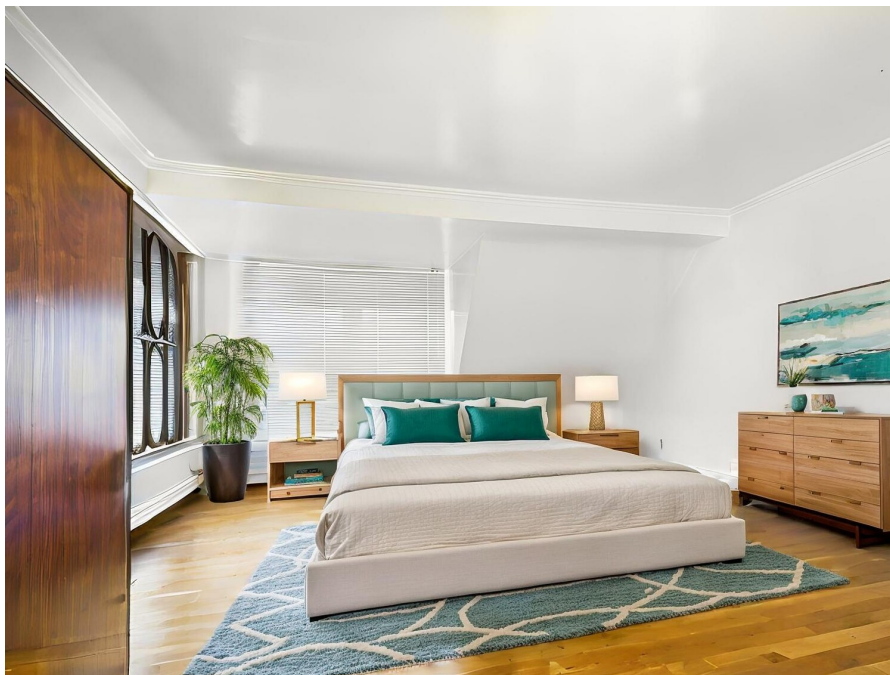
Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf

## The property



Property ID: 25161066 - 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: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## **A first impression**

This exceptional two-family house combines a well-thought-out floor plan, high-quality features, and flexible usage options across a generous living space of approximately 290 m<sup>2</sup>. The property sits on a plot of approximately 1,256 m<sup>2</sup> and blends modern living comfort with functional aspects. Part of the property includes a roughly 666 m<sup>2</sup> meadow, offering a variety of uses – from leisure activities and gardening to keeping animals. The property comprises two harmoniously connected houses that complement each other to form a stylish unit. The original building, constructed around 1930, exudes a special atmosphere with its charming period character. In 1985, the house was extended with a modern addition that blends seamlessly into the architecture and offers contemporary living comfort. Separate entrances allow for easy use as either a spacious single-family home or a two-family residence. The two building sections are interconnected, enabling a flexible living concept – for example, for multi-generational living or a combination of living and working under one roof. With a total of seven rooms, the house offers ample space for individual living ideas. Four spacious bedrooms provide retreats and privacy for all family members. The three bathrooms impress with their well-maintained appearance – thanks to their timeless aesthetic and excellent condition, they offer lasting comfort. The generously proportioned living and dining areas are flooded with light thanks to large windows, creating a bright and inviting atmosphere. The fixtures and fittings impress with their high-quality standard: tasteful flooring, elegant interior doors, and stylish fixtures combine to create a harmonious overall impression that exudes comfort and quality. The expansive, well-kept garden invites relaxation, play, or gardening and offers plenty of space for individual design ideas. A particular highlight is the large roof terrace, which offers impressive views of the surrounding greenery and is ideal as an additional outdoor space. For DIY enthusiasts, there is also a separate workshop available for a variety of uses. The location of this two-family house offers an ideal balance between peaceful living in a green setting and convenient access to urban amenities. Shopping facilities, schools, medical facilities, and leisure activities are all within easy reach. Excellent transport links make this house equally attractive for families, professionals, and couples who value comfort and quality of life. Another advantage is the roof terrace, which offers versatile use – whether as a meeting place for family and friends, for relaxation, or for convivial evenings under the open sky. This property perfectly combines thoughtful architecture, high-quality features, and flexible usage options. Experience the unique atmosphere of this house for yourself during a viewing and discover all its details on site.

**Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## All about the location

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.

**Property ID: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Other information

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.

**Property ID: 25161066 - 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](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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