

Kemmern

# Lichtdurchflutete 4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen

Property ID: 26161067



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

RENT PRICE: 1.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

**Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern**

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

**Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern**

## At a glance

Property ID	<b>26161067</b>	Rent price	<b>1.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	Additional costs	<b>300 EUR</b>
Floor	<b>4</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2014</b>
Rooms	<b>4</b>	Condition of property	<b>Modernised</b>
Bathrooms	<b>1</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Year of construction	<b>1961</b>	Equipment	<b>Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
Type of parking	<b>1 x Outdoor parking space</b>		

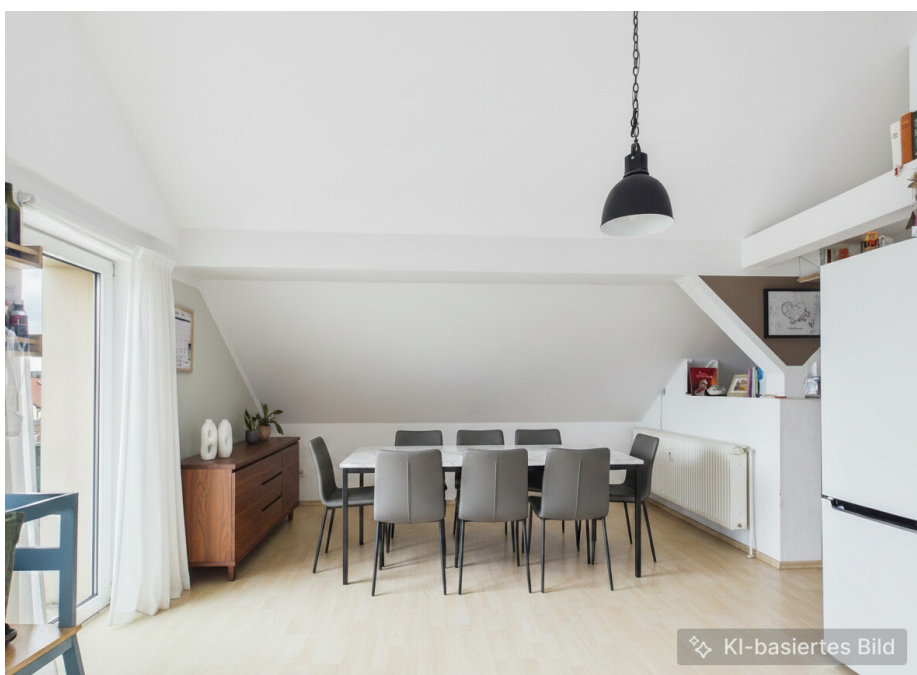
Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>09.08.2034</b>	Final energy consumption	<b>55.20 kWh/m²a</b>
		Energy efficiency class	<b>B</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1961</b>

Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## The property



Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## The property



Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## The property



Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## The property



Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## The property



Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

## The property



Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern

# 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: 26161067 - 96164 Kemmern**

## A first impression

Zur Vermietung steht eine modernisierte Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961. Das Gebäude wurde 2003 umfassend renoviert (Dachgeschossausbau: Dach, Dachflächenfenster, Böden, Türen und Bad). Eine weitere Modernisierung der Wohnung erfolgte 2012 (Vollwärmeschutz Fassade), sodass sich diese heute in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Mit einer Grundfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Die nach der Wohnflächenverordnung berechnete Wohnfläche beträgt aufgrund der Dachschrägen ca. 85 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer und zeichnet sich durch eine helle und offene Raumgestaltung aus. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist offen gestaltet und bildet den zentralen Wohnbereich. Große Fensterflächen und Dachfenster sorgen für viel Tageslicht. Die hochwertige Küche ist funktional ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Der Essbereich ist großzügig integriert.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer mit Zugang zum zweiten Balkon sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung. Die Dachschrägen sind sinnvoll genutzt und bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Zwei Dachfenster sorgen für gute Belichtung und Belüftung. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden. Ein besonderes Merkmal sind die zwei Balkone auf der Nord- und Südseite, die zusätzlichen Freiraum bieten.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller. Ein Stellplatz ist ebenfalls Teil des Angebots und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung auf Ölbasis. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand mit normaler Ausstattungsqualität. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten.

Ab 01.08.2026 kann die Wohnung bezogen werden.

Bei Interesse an dieser schönen Mietwohnung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

**Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern**

## All about the location

Die über 1.000 Jahre alte Gemeinde Kemmern liegt idyllisch direkt am Main und befindet sich nur rund 7 km nördlich der UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg. Mit etwa 2.700 bis 3.000 Einwohnern verbindet der Ort auf angenehme Weise eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zu einer lebendigen städtischen Infrastruktur. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung sowie die überschaubare Größe sorgen für eine freundliche, gewachsene Nachbarschaft und ein Umfeld, das insbesondere Familien ein hohes Maß an Sicherheit, Geborgenheit und Lebensqualität bietet.

Kemmern verfügt über eine solide Grundversorgung direkt vor Ort. Neben einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und einer Grundschule stehen ein Allgemeinarzt, Zahnarzt sowie eine Apotheke zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei, eine Poststelle, Bankfilialen, Friseurgeschäfte sowie verschiedene gastronomische Angebote und Lieferservices. Für den erweiterten täglichen Bedarf befindet sich ein Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften und Gastronomieeinrichtungen in nur etwa 4 km Entfernung. Weiterführende Schulen sowie ein umfassendes medizinisches und kulturelles Angebot sind im nahegelegenen Bamberg angesiedelt und in kurzer Zeit erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Main, eingebettet in die Ausläufer der Haßberge, macht Kemmern zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Wert auf Natur und Erholung legen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege entlang des Mains, Sportanlagen, Spielplätze sowie ein aktives Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen tragen zur hohen Lebensqualität bei. Auch gastronomisch bietet der Ort mit einer Brauerei, mehreren Gaststätten und traditionellen Kellerwirtschaften ein vielfältiges Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A70 und A73 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Schweinfurt, Bayreuth und Nürnberg. Eine Busanbindung im Ort sowie die Bahnhöfe in den Nachbarorten Hallstadt und Breitengüßbach gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt präsentiert sich Kemmern als attraktiver Wohnstandort, der ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit und Infrastruktur in idealer Weise verbindet.

**Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern**

## **Other information**

- Stellplatz
- eigenes Kellerabteil
- Waschraum im Keller

**Property ID: 26161067 - 96164 Kemmern**

## 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)**