

Pommersfelden

Luxuriöser Bungalow mit Weitblick und Gartenparadies in ruhiger Lage in Pommersfelden

Property ID: 26161113



PURCHASE PRICE: 1.080.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 3.429 m²

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

- **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: 26161113 - 96178 Pommersfelden

At a glance

Property ID	26161113
Living Space	ca. 192 m ²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2013
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.080.000 EUR
House	Bungalow
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 230 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

Energy Data

Energy Source	Solar
Energy certificate valid until	11.02.2036
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	7.23 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property



Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

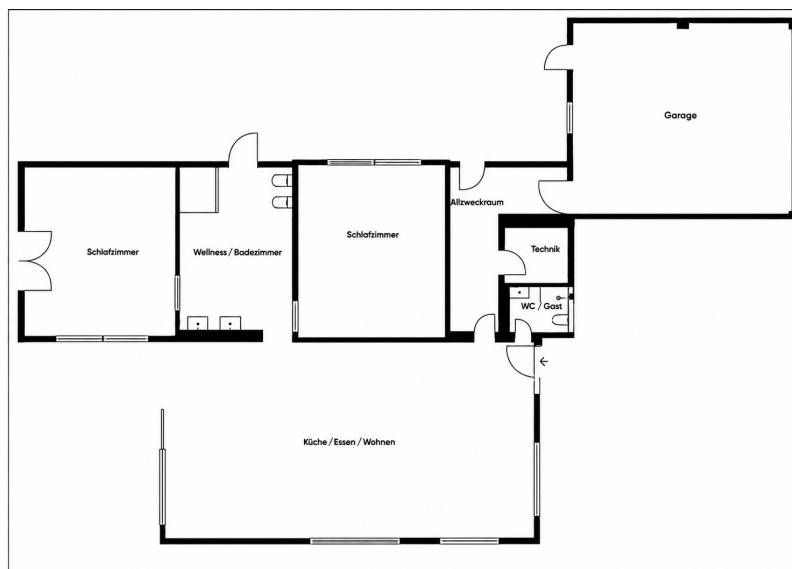
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

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: 26161113 - 96178 Pommersfelden

A first impression

Schon der Eingang kündigt an, dass hier Großzügigkeit und Klarheit das Leben bestimmen. Das Haus liegt souverän auf einem über 3400 Quadratmeter großen Grundstück, die breiten gepflasterten Wege führen an wohlüberlegten Linien vorbei, bevor sich die überdachte Terrasse zur Nordwestseite hin öffnet. Hier, geschützt und doch mit weitem Blick, lässt sich der Tag in die Länge ziehen, während die Sonne langsam hinter den Feldern verschwindet.

Im Inneren herrscht eine Atmosphäre von Ruhe und technischer Raffinesse. Die Räume sind weit und lichtdurchflutet, bodentiefe Fenster öffnen sich zum Grün und lassen die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwimmen. Elektrische Alu-Jalousien geben der Transparenz Struktur, während die extragroßen italienischen Bodenfliesen kühle Eleganz vermitteln. Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für behagliche Wärme, im Sommer bringt das System angenehme Kühle, alles gesteuert von einer effizienten Wärmepumpe, unterstützt durch eine 20-KW-Photovoltaikanlage auf dem Dach. Das Lüftungssystem arbeitet leise im Hintergrund und lässt die Luft immer frisch zirkulieren.

Der Wohnbereich lebt von klaren Linien und großzügigen Proportionen. Im Zentrum steht ein Kaminofen mit Außenkamin, der an langen Abenden für knisternde Behaglichkeit sorgt. Die offene Gestaltung lädt dazu ein, den Raum flexibel zu nutzen, während die hochwertige Ausstattung an jeder Stelle spürbar bleibt. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder bieten Rückzugsorte mit viel Privatsphäre; die Bäder überzeugen mit ausgesuchten Materialien und fein abgestimmtem Licht. Eine zentrale Staubsaugeranlage unterstreicht den Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die extragroße Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus ist mehr als nur Stellplatz, hier verschwimmen Funktion und Komfort. Die Kunststoff-Iso-Fenster mit Dreifachverglasung halten die Wärme drinnen und den Alltag draußen. Rund ums Haus lädt die gepflasterte Wegeführung zu Spaziergängen über das eigene Grundstück ein, während sich von fast jedem Punkt ein unverstellter Blick in die Ferne bietet.

Dieser Bungalow vereint moderne Nachhaltigkeit mit souveräner Großzügigkeit. Architektur, Technik und Lage fügen sich zu einem Zuhause, das den Alltag entschleunigt und zugleich alle Facetten eines anspruchsvollen Lebensstils bedient. Wer hier ankommt, spürt sofort: Hier ist Raum zum Durchatmen und Bleiben.

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

Details of amenities

- Architektenhaus von LUX
- Fertigbauweise KFW 55 Standard
- Wärmepumpe - Fußbodenheizung und Kühlung
- Kaminofen mit Außenkamin
- Photovoltaikanlage 20 KW
- automatische Wohnraumbelüftung
- zentrale Staubsaugeranlage
- breite gepflasterte Gehwege rund ums Haus
- überdachte Nord/West Terrasse
- extragroße Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Kunststoff-Iso-Fenster mit Dreifachverglasung
- bodentiefe Fenster mit elektrischen Alu-Jalousien
- übergroße hochwertige italienische Bodenfliesen
- hochwertige Einbauküche mit Steinarbeitsbereichen und Gaggenau-Elektrogeräten
- Einbauschränke in den Schlafräumen
- großes Wellnessbad mit Dusche, Wanne, Sauna
- an der Südseite komplette Verglasung mit Sichtschutzglas
- Wohnraumhöhe bis zu ca. 5,20 m
- unverbaubarer Weitblick

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

All about the location

Der idyllische Ort Pommersfelden ist im südlichen Landkreis Bamberg gelegen, romantisch eingebettet im Tal der Reichen Ebrach und am Rande des Steigerwaldes. Die Gemeinde verfügt über verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Banken, Kinderkrippe, Kindergärten, Grund- u. Mittelschule, Allgemeinarzt und Zahnarzt sowie regionale Landgasthöfe und Hotels.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen:

Sehenswürdigkeiten, wie das Barockschloss Weissenstein mit seinem englischen Landschaftspark aus dem 19. Jahrhundert, die Wasserschlossruine, das Jesuitenschloss und vier Pfarrkirchen bereichern den Ort und ziehen zahlreiche Touristen an.

Die weitgehend unberührte Natur bietet zahlreiche Wander- und Radwege, Sport- und Kinderspielplätze sind vorhanden. Ein beheiztes Wellenfreibad, ein Hallenbad und eine Eissporthalle erreicht man nach ca. 7 km in Höchstadt a.d. Aisch.

Verkehrsanbindungen:

Es besteht eine Busverbindung durch den VGN nach Bamberg und Höchstadt a.d. Aisch.

Die nächste Schienenanbindung ist in Hirschaid oder Bamberg gegeben.

Pommersfelden ist zentral gelegen an der Bundesautobahn A3 Nürnberg-Frankfurt (3 km) und A 73 Hirschaid-Schweinfurt- Bayreuth (10 km) sowie an der B 505 Auffahrt

Pommersfelden (3 km) bzw. Hirschaid (10 km). Die nächsten größeren Städtezentren sind Nürnberg - 40 km; Erlangen - 20 km; Bamberg - 15 km; Höchstadt a.d.Aisch - 7 km; die durch den Staatsstr. 2260 und 2263 gesichert sind.

Property ID: 26161113 - 96178 Pommersfelden

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26161113 - 96178 Pommersfelden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganzen & 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