

Walsdorf

## Disfrute de una vida familiar en un entorno verde: dos unidades, una casa

*Número de propiedad: 25161066*



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

**PRECIO DE COMPRA: 800.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.256 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25161066	Precio de compra	800.000 EUR
Superficie habitable	ca. 290,18 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 133 m <sup>2</sup>
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1930		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	25.09.2035	Demanda de energía final	310.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



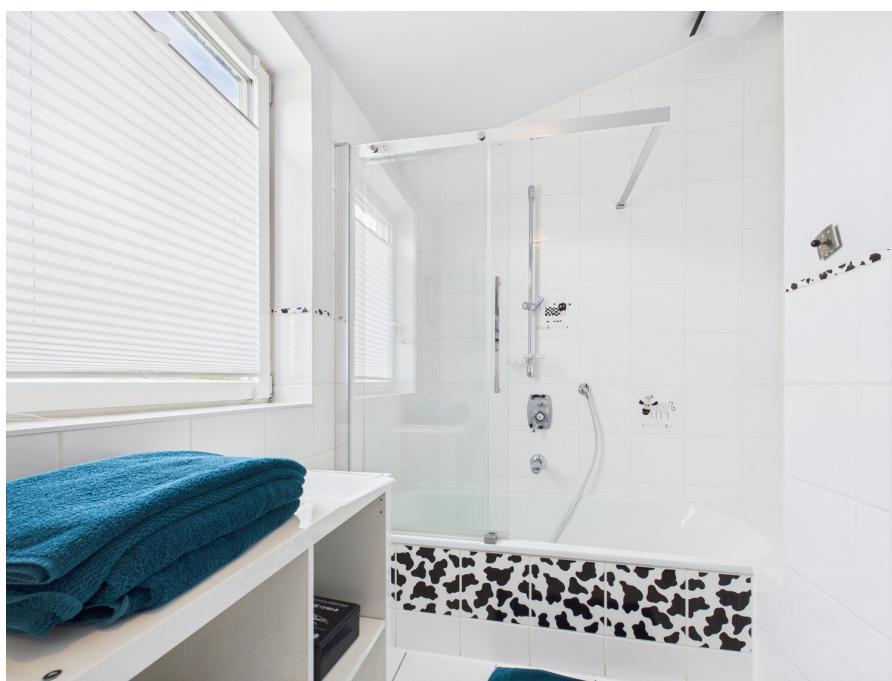
Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



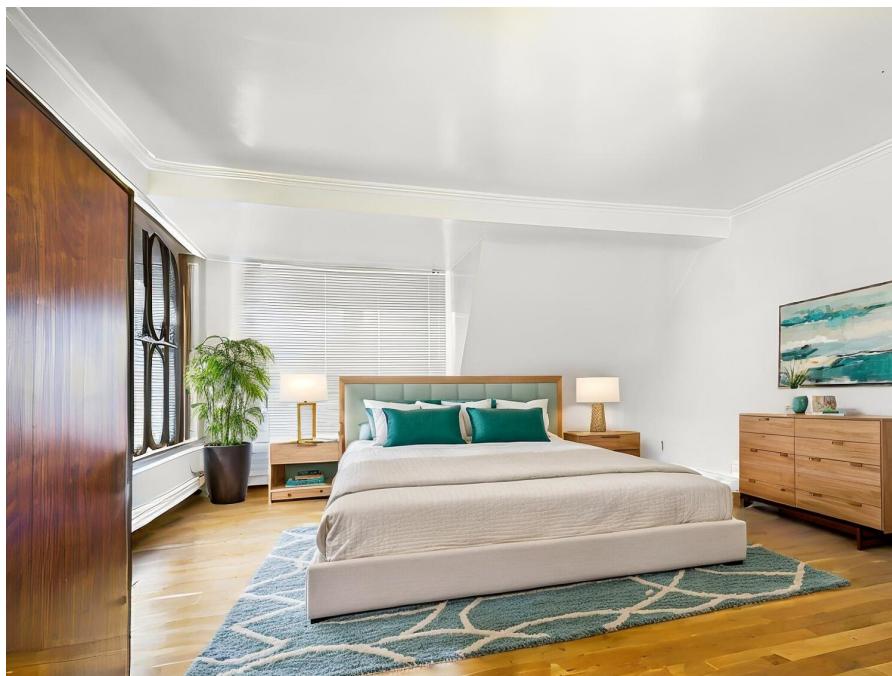
Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

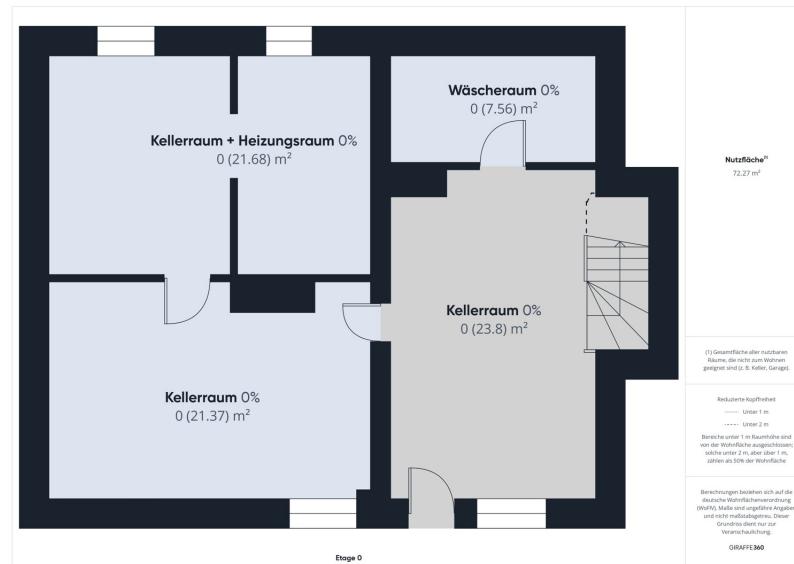
## La propiedad



Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Una primera impresión

Esta excepcional casa bifamiliar combina una distribución bien pensada, acabados de alta calidad y opciones de uso flexibles en una generosa superficie habitable de aproximadamente 290 m<sup>2</sup>. La propiedad se asienta sobre una parcela de aproximadamente 1256 m<sup>2</sup> y combina la comodidad moderna con aspectos funcionales. Parte de la propiedad incluye una pradera de aproximadamente 666 m<sup>2</sup>, que ofrece diversos usos, desde actividades de ocio y jardinería hasta la cría de animales. La propiedad consta de dos casas armoniosamente conectadas que se complementan para formar una elegante unidad. El edificio original, construido alrededor de 1930, irradiia una atmósfera especial con su encantador carácter de época. En 1985, la casa se amplió con una moderna ampliación que se integra a la perfección con la arquitectura y ofrece un confort contemporáneo. Las entradas independientes permiten su uso como una espaciosa vivienda unifamiliar o como residencia bifamiliar. Las dos secciones del edificio están interconectadas, lo que permite un concepto de vivienda flexible, por ejemplo, para la convivencia multigeneracional o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. Con un total de siete habitaciones, la casa ofrece amplio espacio para ideas de vida individuales. Cuatro amplios dormitorios ofrecen tranquilidad y privacidad a todos los miembros de la familia. Los tres baños impresionan por su impecable aspecto: gracias a su estética atemporal y su excelente estado, ofrecen un confort duradero. El salón y el comedor, de generosas dimensiones, están inundados de luz gracias a sus grandes ventanales, creando un ambiente luminoso y acogedor. Los acabados y accesorios impresionan por su alta calidad: suelos de buen gusto, elegantes puertas interiores y grifería de diseño se combinan para crear una impresión general armoniosa que irradiia comodidad y calidad. El amplio y cuidado jardín invita a la relajación, el juego o la jardinería, y ofrece amplio espacio para ideas de diseño individuales. Un punto culminante es la gran terraza en la azotea, que ofrece impresionantes vistas a la vegetación circundante y es ideal como espacio exterior adicional. Para los aficionados al bricolaje, también hay un taller independiente disponible para diversos usos. La ubicación de esta casa bifamiliar ofrece el equilibrio perfecto entre una vida tranquila en un entorno verde y un cómodo acceso a los servicios urbanos. Centros comerciales, escuelas, centros médicos y actividades de ocio están a poca distancia. Sus excelentes conexiones de transporte hacen de esta casa un lugar atractivo tanto para familias como para profesionales y parejas que valoran la comodidad y la calidad de vida. Otra ventaja es la terraza en la azotea, que ofrece múltiples usos: como lugar de encuentro para familiares y amigos, para relajarse o para disfrutar de agradables veladas al aire libre. Esta propiedad combina a la perfección una arquitectura cuidada, acabados de alta calidad y opciones de uso flexibles. Experimente el ambiente único de esta casa durante



VON POLL  
REAL ESTATE

una visita y descubra todos sus detalles in situ.

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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