

**Burgebrach**

# Wohnen auf höchstem Niveau – Großzügiger Bungalow mit weitläufigem Grundstück

*Número de propiedad: 26161008*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209,52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.066 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach**

- **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: 26161008 - 96138 Burgebrach

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26161008                                             |
| Superficie habitable | ca. 209,52 m²                                        |
| Habitaciones         | 6                                                    |
| Dormitorios          | 3                                                    |
| Baños                | 1                                                    |
| Año de construcción  | 2020                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 2<br>x Garaje |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.350.000 EUR                                                                      |
| Casa                   | Bungalow                                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                         |
| Espacio utilizable     | ca. 1.146 m²                                                                       |
| Características        | Terraza, WC para<br>invitados, Chimenea,<br>Jardín / uso compartido                |

Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Geotermia  |
| Certificado energético válido hasta | 11.04.2029 |
| Fuente de energía                   | Geotérmico |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 73.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

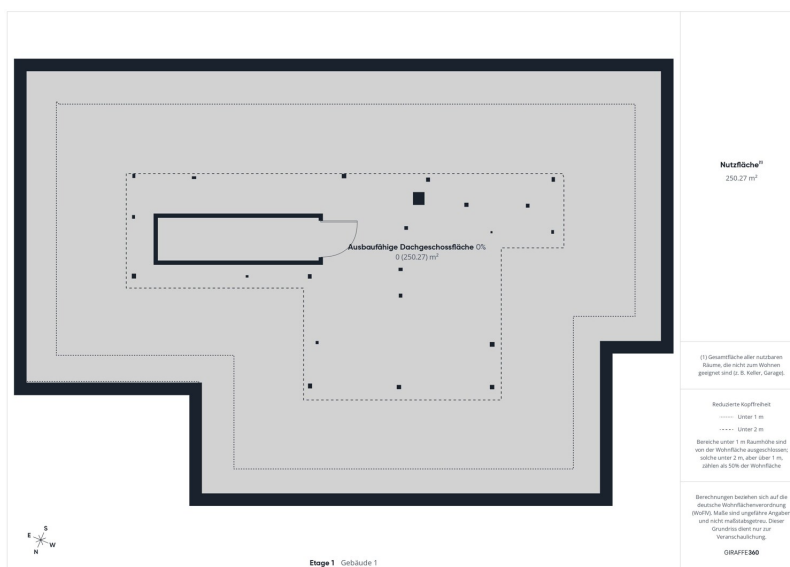
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

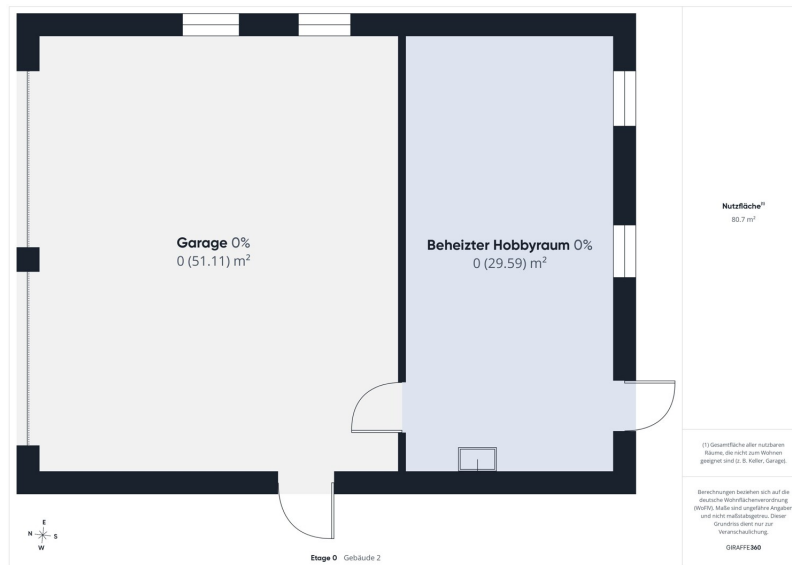
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach

## 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: 26161008 - 96138 Burgebrach**

## Una primera impresión

Dieser großzügige Bungalow vereint zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Technik und höchstem Komfort. Auf rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die im Jahr 2020 errichtete Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand sowie eine Ausstattung, die selbst gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Das insgesamt ca. 3.066 m<sup>2</sup> große Grundstück, davon rund 1.146 m<sup>2</sup> Nutzfläche, schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen sechs lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung, von denen sich fünf flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates, großzügiges Gäste-WC runden das Raumangebot harmonisch ab. Ergänzend bietet das ausbaufähige Dachgeschoss hervorragendes Potenzial für weiteren Wohnraum – ideal für Homeoffice, Gäste oder zusätzliche Schlafzimmer.

Der repräsentative Eingangsbereich empfängt Sie mit edlem Granitboden, der Eleganz und Pflegeleichtigkeit verbindet. Im Wohn- und Essbereich setzt Echtholzparkett warme Akzente und schafft eine einladende Atmosphäre für Familie, Freunde und gemütliche Abende. Die großzügig geschnittene Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und bietet reichlich Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Diese sowie alle weiteren Räume sind mit hochwertigem Vinylboden versehen, der den modernen und zugleich zeitlosen Stil konsequent fortführt.

Auch technisch erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche: Dreifachverglaste einbruchssichere Fenster gewährleisten eine optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Das umweltfreundliche Erdwärmesystem versorgt das Haus zuverlässig und kostensparend mit Wärme und Warmwasser. Eine Photovoltaikanlage mit 19,5 kW Batteriespeicher ergänzt das Energiekonzept und macht das Haus weitgehend unabhängig von externen Stromquellen. Die individuell programmierbare Elektrik über ein BUS-System bietet zusätzlichen Komfort und passt sich Ihren Bedürfnissen flexibel an.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie einen beheizten Nebenraum, der sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum eignet. Das hochwertig errichtete Gartenhaus fügt sich harmonisch in die Außenanlage ein und kann vielseitig genutzt werden – vom stilvollen Gerätehaus bis hin zum privaten Rückzugsort. Der weitläufige Garten lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein und eröffnet zugleich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten.

**Die Kombination aus großem Grundstück, hochwertiger Bauweise und intelligenter Ausstattung macht diesen Bungalow zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns, Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.**

**Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach**

## **Detalles de los servicios**

- PV-Anlage
- Batteriespeicher mit 19,5 kW
- Granitboden im Eingangsbereich
- Echtholzparkett im Wohn-/Essbereich
- Vinylboden
- Fenster mit innenliegendem Kunststoff, außen Aluminium-Verkleidung, dreifacher Wärmeschutzverglasung sowie integriertem Einbruchsschutz
- Heizung und Warmwasserversorgung über Erdwärmesystem
- komplette Elektrik mit Bussystem
- Doppelgarage mit beheiztem Nebenraum
- hochwertig erbautes Gartenhaus
- Kaminofen
- Türhöhe von 2,10 m
- Doppelgarage mit herausnehmbarer Trockenbauwand zum beheizten Nebenraum und frei tragender Decke

**Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Burgebrach und besticht durch ihre angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastruktur. Die Umgebung vereint hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen und eignet sich ideal für alle, die ein zurückhaltendes, naturnahes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Orts verzichten zu müssen.

Das Ortszentrum von Burgebrach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten. Historische Gebäude und dörfliches Flair prägen das kulturelle Umfeld und verleihen dem Ort einen besonderen Charme. Gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld ruhig und familienfreundlich.

Die infrastrukturelle Anbindung ist ausgezeichnet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Zudem sorgen nahegelegene Verkehrsachsen für eine schnelle Erreichbarkeit von Bamberg und weiteren regionalen Zentren.

Insgesamt richtet sich diese Lage an Menschen, die die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohngebiets mit naturnahem Umfeld genießen möchten und zugleich eine gute Anbindung an das Orts- und Stadtleben schätzen sowie von einer hohen Lebensqualität profitieren möchten.

**Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26161008 - 96138 Burgebrach**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sophie Grohganzen & 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)**