

**Burgebrach / Ampferbach**

# Premium-Wohntraum in Waldrandlage – Einfamilienhaus mit Pool und Weitblick

**Número de propiedad: 26161020**



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

**PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 223,92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

- 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: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26161020	Precio de compra	985.000 EUR
Superficie habitable	ca. 223,92 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 143 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1995	Características	WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.02.2031	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



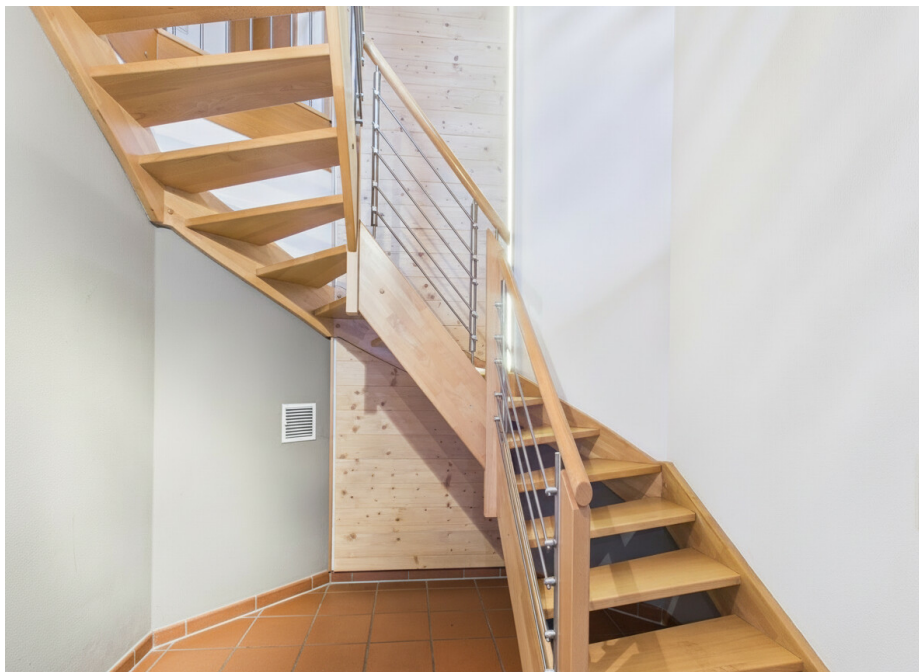
Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



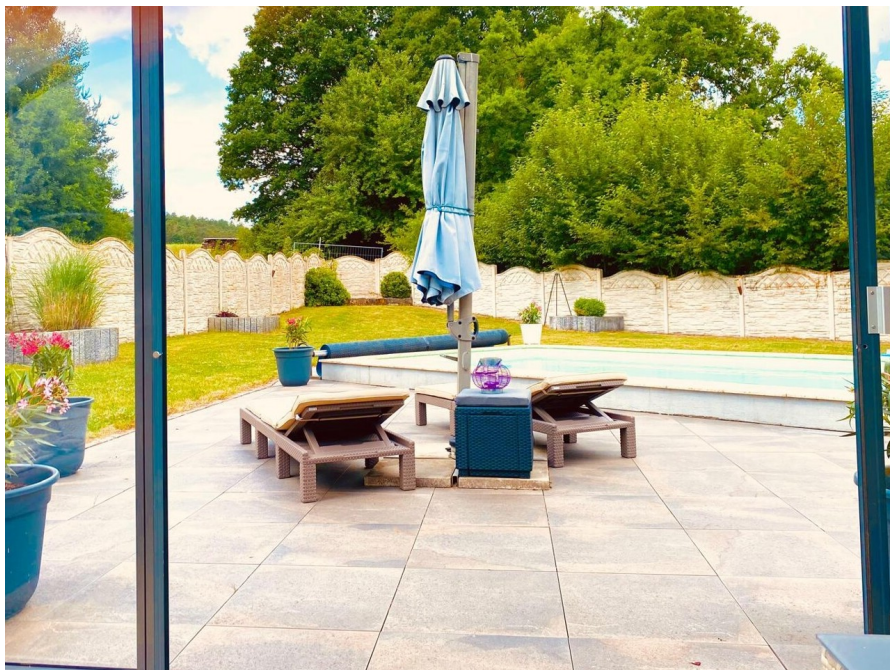
Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propiedad



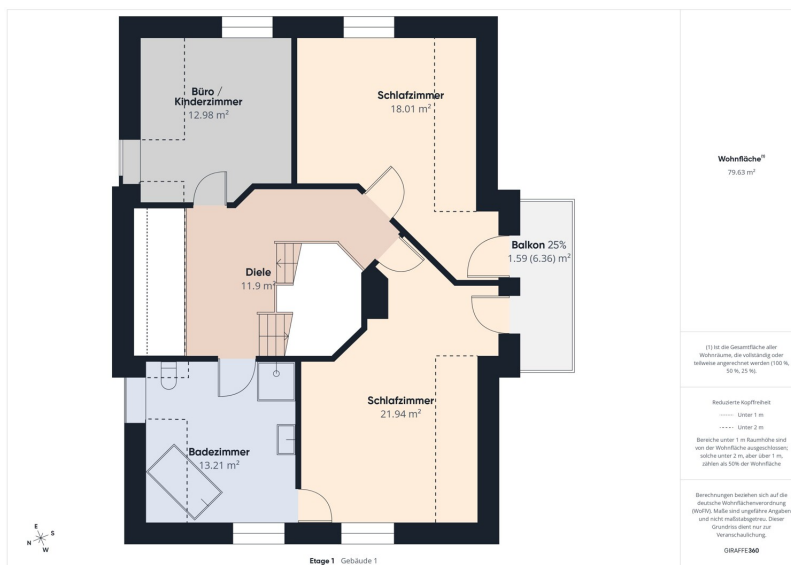
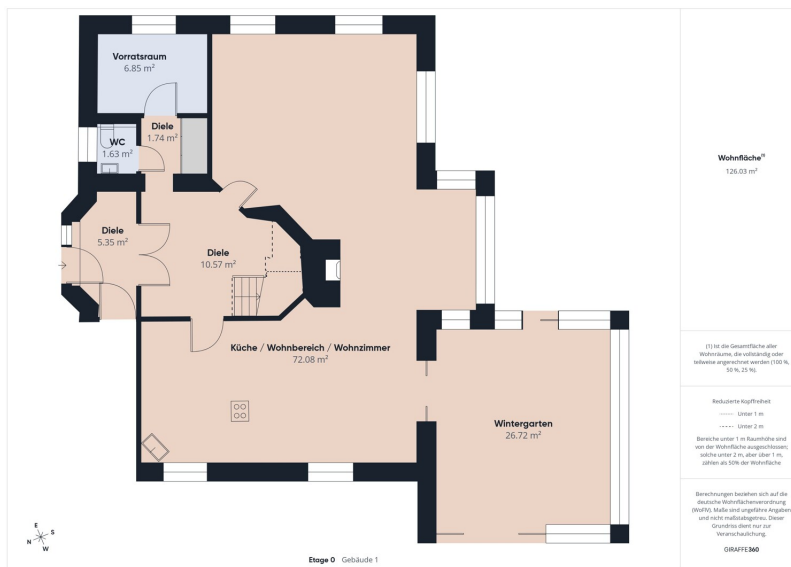
Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

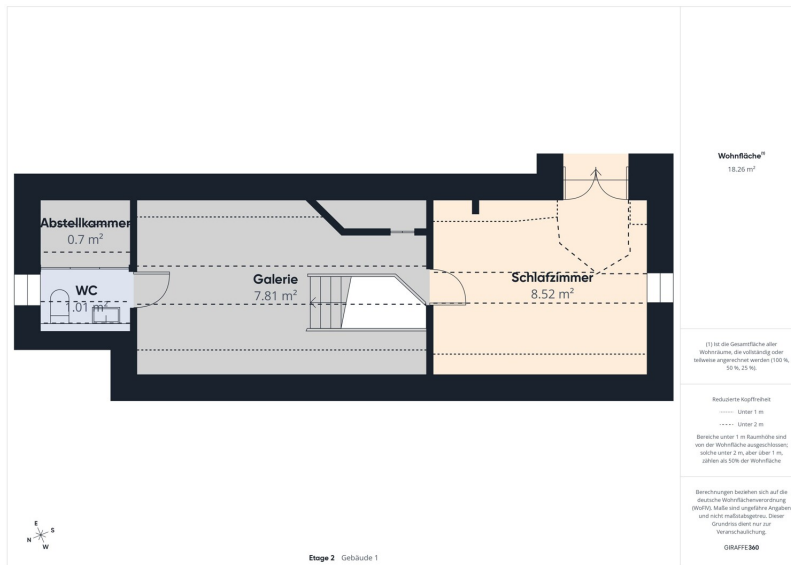
## La propiedad



Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

# 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: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Una primera impresión

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 223,92 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Auf einem etwa 950 m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Grundstück in attraktiver Orts- und Waldrandlage genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Lebensqualität.

Mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier komfortable Schlafzimmer, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien mit gehobenem Platzbedarf oder für Paare mit dem Wunsch nach Homeoffice, Gäste- oder Hobbyräumen – hier finden individuelle Wohnkonzepte den passenden Rahmen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattung spürbar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohnambiente mit klaren Strukturen und angenehmer Großzügigkeit. Große Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und unterstreichen das offene, freundliche Wohngefühl.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass keine grundlegenden Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind. Ein zeitnahe Einzug ist problemlos möglich. Die gehobene Ausstattung sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort, während die effiziente Zentralheizung in allen Bereichen des Hauses zuverlässig ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Der einladende Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten bildet das Herzstück. Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzungsperspektiven – ob als Kinderzimmer, stilvolles Büro oder komfortabler Gästebereich. Das Badezimmer ist funktional und zugleich modern gestaltet und erfüllt zeitgemäße Ansprüche.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Der großzügig angelegte Garten mit Pool schafft eine private Wohlfühloase und bietet in den Sommermonaten Erholung auf höchstem Niveau. Dank der uneinsehbaren Lage genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

Zusätzlichen Komfort bietet die Garage mit direkter Verbindung zum Keller. Der wettergeschützte Übergang erleichtert den Alltag und ermöglicht praktische Abläufe. Der großzügige Kellerbereich eröffnet darüber hinaus weiteres Potenzial, beispielsweise für die Einrichtung eines Fitnessraums, Hobbybereichs oder eines privaten Wellnessbereichs mit Sauna.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, exzellentem Pflegezustand, gehobener Ausstattung, uneinsehbarem Grundstück und begehrtter Ortsrandlage macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer mit hohen Ansprüchen an Qualität, Raumangebot und Wohnumfeld.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Entdecken Sie selbst die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Zuhause bietet.

Preis auf Anfrage

**Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Detalles de los servicios

- uneinsehbares Grundstück
- Wintergarten
- Pool
- großer Garten

**Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in besonders reizvoller Ortsrandlage von Ampferbach, einem charmanten Gemeindeteil des Marktes Burgebrach im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Wohnbebauung und einer außergewöhnlich naturnahen Situation. Direkt angrenzend an weitläufige Felder und Waldflächen bietet das Anwesen eine ruhige, geschützte Wohnatmosphäre mit hohem Maß an Privatsphäre und unverbaubarem Blick ins Grüne.

Die Lage überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlicher Idylle und gut erreichbarer Infrastruktur. Spazier- und Radwege beginnen unmittelbar vor der Haustür und eröffnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an das öffentliche und wirtschaftliche Leben komfortabel und alltagstauglich.

Das nahegelegene Zentrum von Burgebrach bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Angebote in kurzer Distanz. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die Bundesstraße B22 sowie die Autobahn A3 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Die Weltkulturerbestadt Bamberg liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und erweitert das Umfeld um ein breites Spektrum an kulturellen, beruflichen und infrastrukturellen Möglichkeiten.

Insgesamt richtet sich diese Lage an Menschen, die großzügiges Wohnen in absolut ruhiger Ortsrandlage mit direktem Naturanschluss schätzen und zugleich nicht auf eine gute Erreichbarkeit sowie eine solide Infrastruktur verzichten möchten.

**Número de propiedad: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## 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)