

Walsdorf

# Un havre de paix familial dans un cadre verdoyant – deux logements, une seule maison

CODE DU BIEN: 25161066



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

**PRIX D'ACHAT: 800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 1.256 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25161066</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 290,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1930</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>800.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 133 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>25.09.2035</b>	Consommation d'énergie	<b>310.50 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>H</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1930</b>

CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



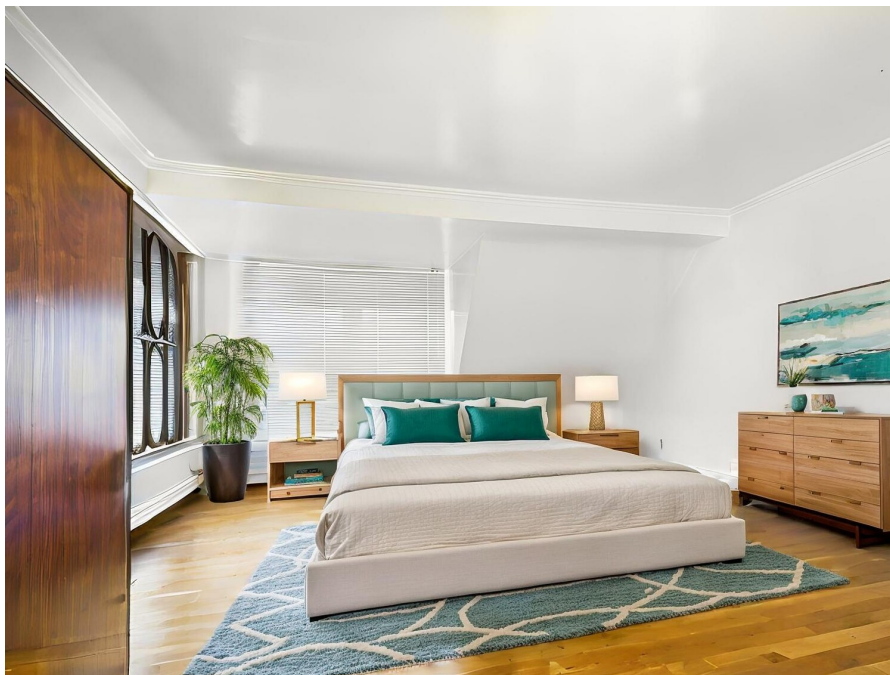
CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale d'exception allie un plan bien pensé, des prestations haut de gamme et une grande flexibilité d'aménagement sur une surface habitable généreuse d'environ 290 m<sup>2</sup>. La propriété s'étend sur un terrain d'environ 1 256 m<sup>2</sup> et conjugue confort moderne et fonctionnalité. Elle comprend également une prairie d'environ 666 m<sup>2</sup>, offrant de multiples possibilités : loisirs, jardinage, élevage d'animaux, etc. La propriété se compose de deux maisons harmonieusement reliées, formant un ensemble élégant. Le bâtiment d'origine, construit vers 1930, dégage une atmosphère particulière grâce à son charme d'époque. En 1985, une extension moderne s'intègre parfaitement à l'architecture et offre un confort contemporain. Des entrées séparées permettent une utilisation aisée comme maison individuelle spacieuse ou comme résidence bifamiliale. Les deux parties du bâtiment sont interconnectées, offrant ainsi une grande flexibilité d'aménagement : par exemple, pour une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Avec un total de sept pièces, la maison offre un espace généreux pour s'adapter à tous les modes de vie. Quatre chambres spacieuses offrent refuge et intimité à chaque membre de la famille. Les trois salles de bains impressionnent par leur aspect impeccable : leur esthétique intemporelle et leur excellent état garantissent un confort durable. Les pièces à vivre et la salle à manger, aux proportions généreuses, sont baignées de lumière grâce à de grandes fenêtres, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. Les finitions et les équipements impressionnent par leur grande qualité : un revêtement de sol raffiné, des portes intérieures élégantes et des luminaires stylés s'harmonisent pour créer une impression d'ensemble qui respire le confort et la qualité. Le vaste jardin bien entretenu invite à la détente, aux jeux ou au jardinage et offre un espace généreux pour laisser libre cours à sa créativité. La grande terrasse sur le toit, offrant une vue imprenable sur la verdure environnante, est un atout majeur et constitue un espace extérieur supplémentaire idéal. Pour les amateurs de bricolage, un atelier indépendant est également disponible pour divers usages. L'emplacement de cette maison bi-familiale offre un équilibre idéal entre la tranquillité d'un cadre verdoyant et la proximité des commodités urbaines. Commerces, écoles, centres médicaux et loisirs sont tous facilement accessibles. Grâce à son excellente desserte en transports en commun, cette maison séduira aussi bien les familles, les professionnels que les couples en quête de confort et de qualité de vie. Sa terrasse sur le toit offre une grande polyvalence : lieu de rencontre convivial pour les proches, espace de détente ou soirées agréables à la belle étoile. Cette propriété allie harmonieusement une architecture soignée, des prestations haut de gamme et une grande flexibilité d'aménagement. Venez découvrir l'atmosphère unique de cette maison lors d'une visite et explorez tous ses atouts sur place.

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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