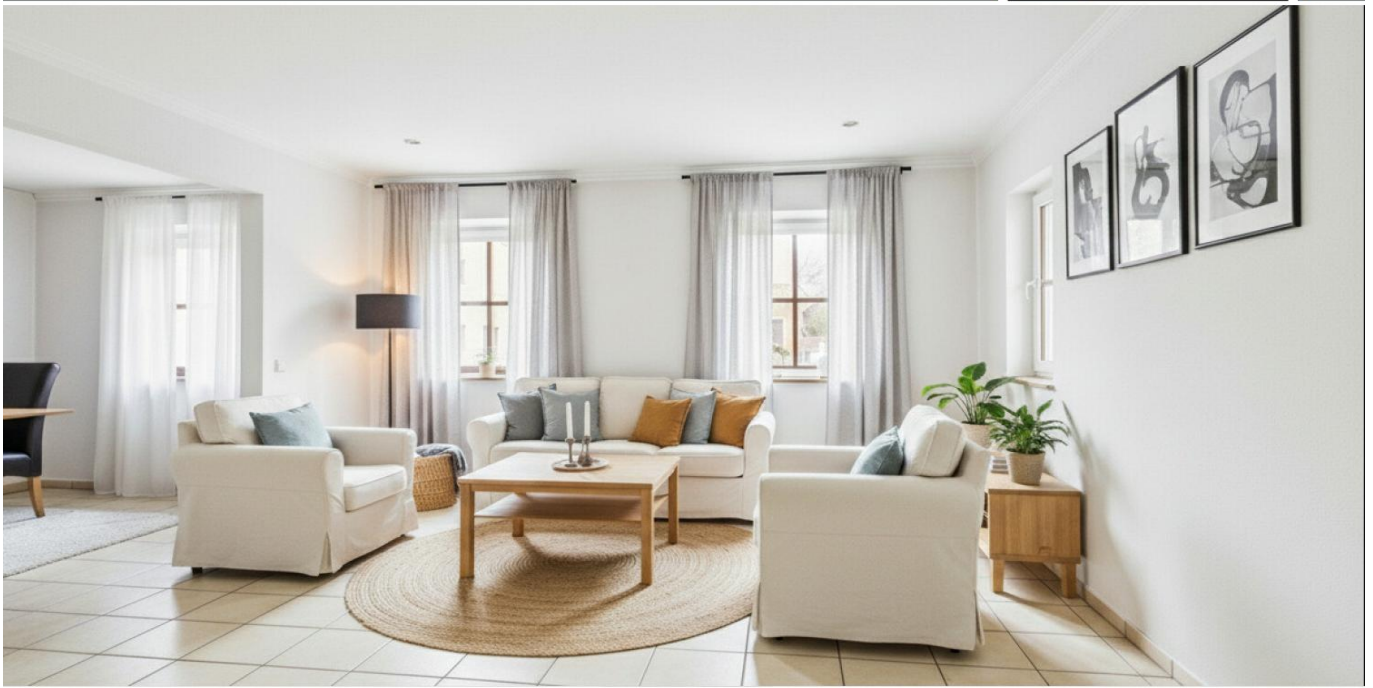


Breitengüßbach

# Schöne und sanierte Eigentumswohnung mit Stellplatz, sofort verfügbar zu verkaufen.

CODE DU BIEN: 26161019



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

**PRIX D'ACHAT: 236.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

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

**CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26161019</b>
Surface habitable	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1871</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>236.000 EUR</b>
Type	<b>Rez de chaussée</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2026</b>
État de la propriété	<b>Refait à neuf</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

## 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: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## Une première impression

Schöne gemütliche Wohnung mit Flair,

Diese ansprechend sanierte großzügige Erdgeschosswohnung, ohne Barrieren, in einem Gebäude aus dem Jahr 1871 bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort mit Fußbodenheizung und barrierefreiem Bad.

Ein zusätzlicher Holzofen sorgt für knisternde Atmosphäre.

Durch die professionelle Sanierung und Modernisierung im Jahr 2022 und 2026 präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Mit insgesamt drei großzügigen Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, eröffnet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Raumangebot umfasst zudem ein modernes Badezimmer, das im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2022 erneuert wurde.

Besonders hervorzuheben sind die modernisierten Böden mit Fußbodenheizung sowie die im Zuge der Sanierung eingebauten Fenster, die für ein angenehmes Wohnklima sowie eine gute Energieeffizienz sorgen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Fußbodenheizung garantiert an kühleren Tagen eine gleichmäßige Wärmeverteilung und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Dank der Erdgeschosslage ist die Immobilie zudem bequem erreichbar und punktet mit einem unkomplizierten Zugang. Die Wohnung überzeugt durch ihre Funktionalität und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus, das durch seine traditionsreiche Architektur besticht. Die gelungene Verbindung aus Altbaucharakter und moderner Ausstattung schafft einen besonderen Reiz und macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für Interessenten, die Wert auf Substanz und aktuelle Standards legen. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis hoch zu bewerten und lässt Raum für eigene Einrichtungsideen.

Der direkte Zugang und Stellplatz vor der Tür runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Erdgeschosswohnung.

**CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Gemeinde Breitengüßbach mit den rd. 4800 Einwohnern ist ca.10 km nördlich von Bamberg in Oberfranken gelegen.**

**Breitengüßbach verfügt über eine eigene, sehr gute Infrastruktur.**

**Egal ob Einkauf, Gesundheitsversorgung, Kita, Grund- und Mittelschule, Banken, Gastronomie oder Sport und Freizeit sowie die Dinge des alltäglichen Lebens sind hier alle vorhanden und lassen sich in Breitengüßbach auch ohne Auto schnell und einfach erreichen.**

**Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine optimale Anbindung an die Stadt Bamberg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig am unmittelbaren Autobahnanschluss A73 und ermöglicht so die schnelle Verbindung mit der Region.**

**CODE DU BIEN: 26161019 - 96149 Breitengüßbach**

## 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)**