

**Burgebrach / Ampferbach**

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

**CODE DU BIEN: 26161020**



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

**PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 950 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

- 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: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161020	Prix d'achat	985.000 EUR
Surface habitable	ca. 223,92 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 143 m <sup>2</sup>
Année de construction	1995	Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



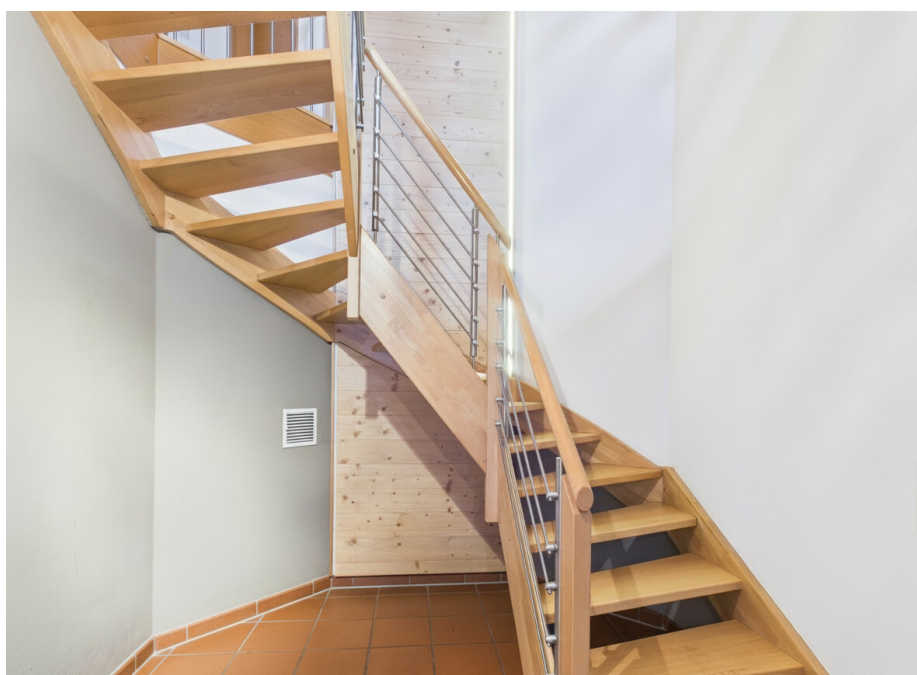
CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



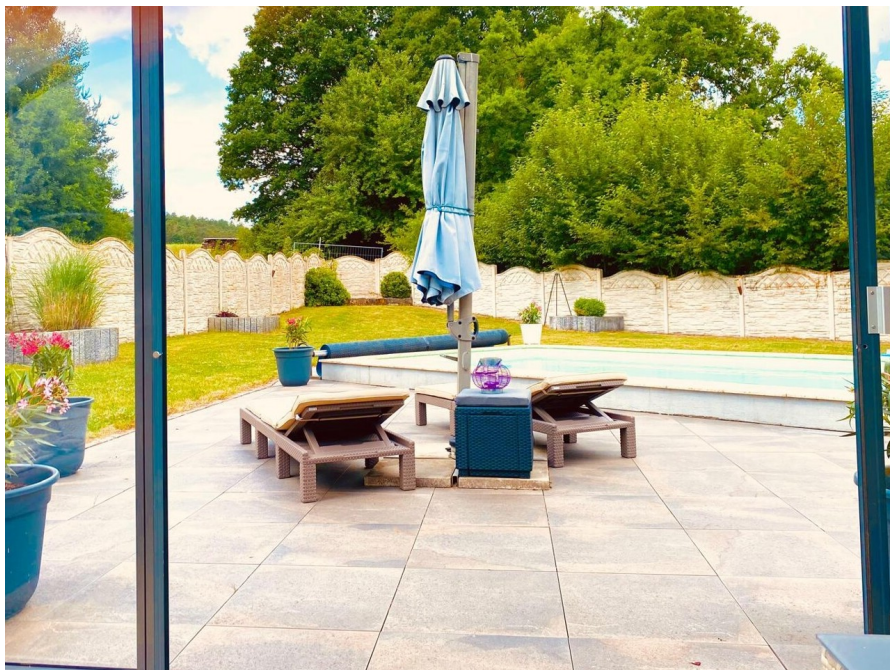
CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

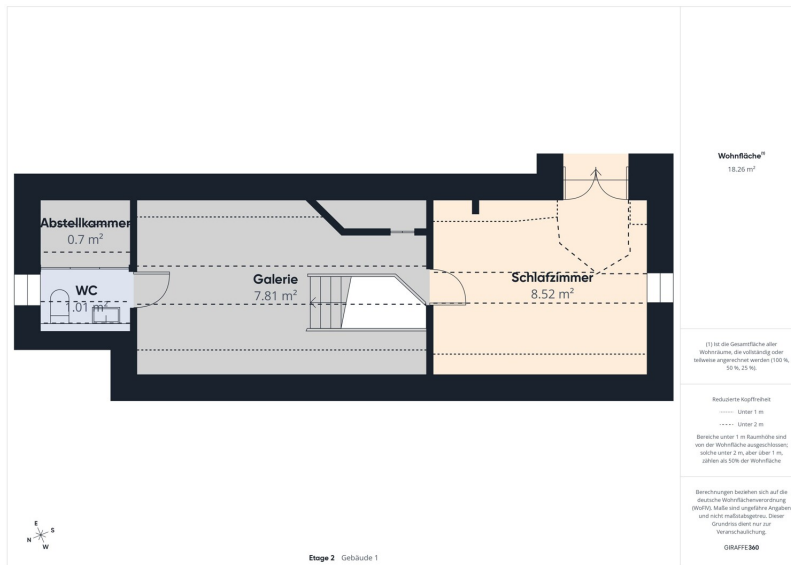
## La propriété



**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

# 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: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Une première impression

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

**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Détails des commodités

- uneinsehbares Grundstück
- Wintergarten
- Pool
- großer Garten

**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## Plus d'informations

**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: 26161020 - 96138 Burgebrach / Ampferbach**

## 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)