

Kemmern

Lichtdurchflutete 4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen

CODE DU BIEN: 26161067



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

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

CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161067
Surface habitable	ca. 85 m²
Étage	4
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	1.000 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Attique
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

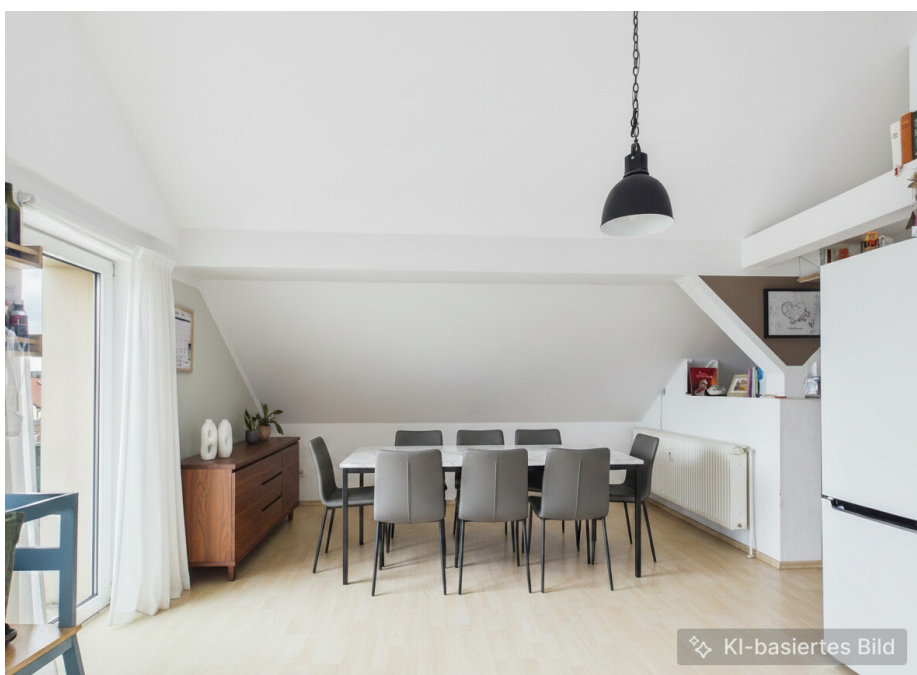
CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2034	Consommation finale d'énergie	55.20 kWh/m²a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

La propriété



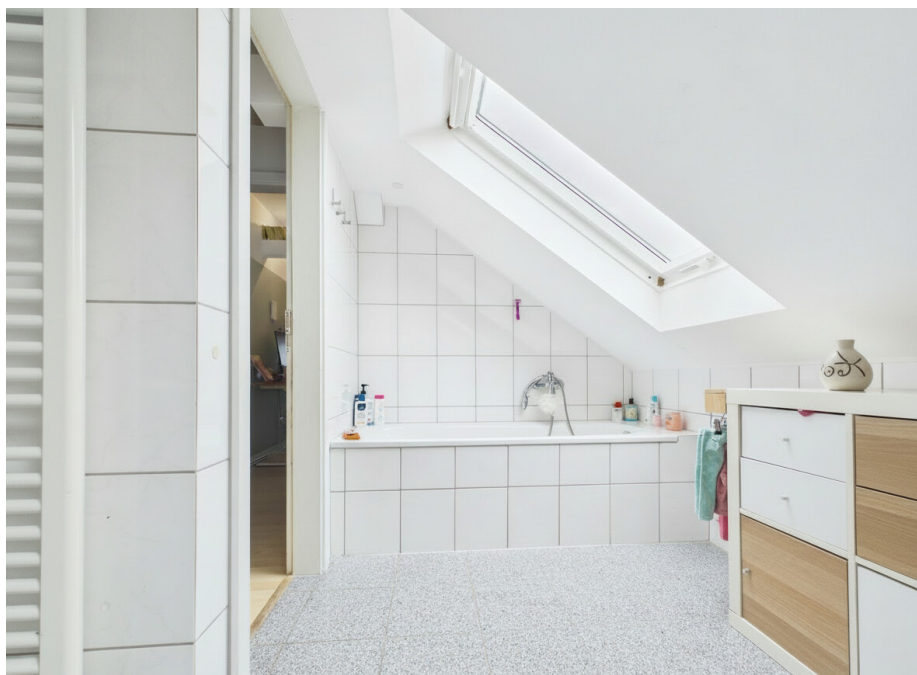
CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

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: 26161067 - 96164 Kemmern

Une première impression

Zur Vermietung steht eine modernisierte Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961. Das Gebäude wurde 2003 umfassend renoviert (Dachgeschossausbau: Dach, Dachflächenfenster, Böden, Türen und Bad). Eine weitere Modernisierung der Wohnung erfolgte 2012 (Vollwärmeschutz Fassade), sodass sich diese heute in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Mit einer Grundfläche von ca. 106 m² bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Die nach der Wohnflächenverordnung berechnete Wohnfläche beträgt aufgrund der Dachschrägen ca. 85 m².

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer und zeichnet sich durch eine helle und offene Raumgestaltung aus. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist offen gestaltet und bildet den zentralen Wohnbereich. Große Fensterflächen und Dachfenster sorgen für viel Tageslicht. Die hochwertige Küche ist funktional ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Der Essbereich ist großzügig integriert.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer mit Zugang zum zweiten Balkon sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung. Die Dachschrägen sind sinnvoll genutzt und bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Zwei Dachfenster sorgen für gute Belichtung und Belüftung. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden. Ein besonderes Merkmal sind die zwei Balkone auf der Nord- und Südseite, die zusätzlichen Freiraum bieten.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkraum im Keller. Ein Stellplatz ist ebenfalls Teil des Angebots und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung auf Ölbasis. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand mit normaler Ausstattungsqualität. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten.

Ab 01.08.2026 kann die Wohnung bezogen werden.

Bei Interesse an dieser schönen Mietswohnung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

Tout sur l'emplacement

Die über 1.000 Jahre alte Gemeinde Kemmern liegt idyllisch direkt am Main und befindet sich nur rund 7 km nördlich der UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg. Mit etwa 2.700 bis 3.000 Einwohnern verbindet der Ort auf angenehme Weise eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zu einer lebendigen städtischen Infrastruktur. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung sowie die überschaubare Größe sorgen für eine freundliche, gewachsene Nachbarschaft und ein Umfeld, das insbesondere Familien ein hohes Maß an Sicherheit, Geborgenheit und Lebensqualität bietet.

Kemmern verfügt über eine solide Grundversorgung direkt vor Ort. Neben einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und einer Grundschule stehen ein Allgemeinarzt, Zahnarzt sowie eine Apotheke zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei, eine Poststelle, Bankfilialen, Friseurgeschäfte sowie verschiedene gastronomische Angebote und Lieferservices. Für den erweiterten täglichen Bedarf befindet sich ein Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften und Gastronomieeinrichtungen in nur etwa 4 km Entfernung. Weiterführende Schulen sowie ein umfassendes medizinisches und kulturelles Angebot sind im nahegelegenen Bamberg angesiedelt und in kurzer Zeit erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Main, eingebettet in die Ausläufer der Haßberge, macht Kemmern zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Wert auf Natur und Erholung legen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege entlang des Mains, Sportanlagen, Spielplätze sowie ein aktives Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen tragen zur hohen Lebensqualität bei. Auch gastronomisch bietet der Ort mit einer Brauerei, mehreren Gaststätten und traditionellen Kellerwirtschaften ein vielfältiges Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A70 und A73 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Schweinfurt, Bayreuth und Nürnberg. Eine Busanbindung im Ort sowie die Bahnhöfe in den Nachbarorten Hallstadt und Breitengüßbach gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt präsentiert sich Kemmern als attraktiver Wohnstandort, der ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit und Infrastruktur in idealer Weise verbindet.

CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

Plus d'informations

- Stellplatz
- eigenes Kellerabteil
- Waschraum im Keller

CODE DU BIEN: 26161067 - 96164 Kemmern

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

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

www.von-poll.com