

Walsdorf

????????????? ???????????? ?? ??? ??????????????
????????????? – ??? ?????????, ??? ??????

Αριθμός ακινήτου: 25161066



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 800.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290,18 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.256 m²

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25161066	???? ??????	800.000 EUR
???????????	ca. 290,18 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7		MwSt.) des
?????????? ???	4		beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	3	???????????????????	ca. 133 m ²
???? ????????????	1930	??????	???????, WC
????? ????????????	2 x ??????????? ?????		???????????, ?????,
	?????????????		?????, ????????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	BEDARF
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	25.09.2035	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	310.50 kWh/m²a
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	H
		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	1930
		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
		ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



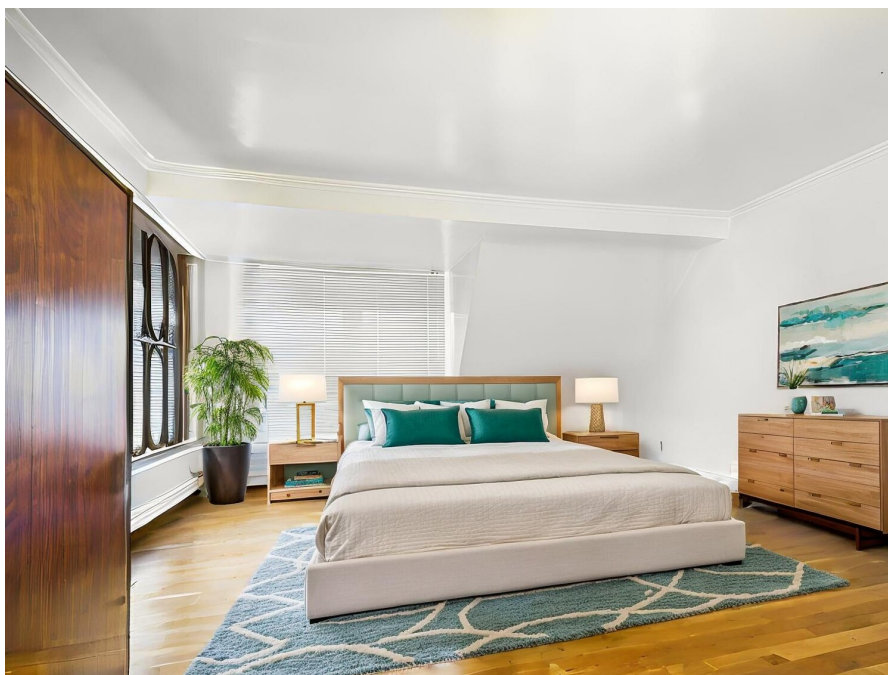
Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

???

???? ? ?????????? ??????? ?????????? ?????????? ??? ????? ????????????? ??????,
???????????????????? ??????? ????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????? ?? ????? ??????????????
???? ????????????? ????????? 290 ?.? ?? ????????? ????????????? ?? ?????????? ????????? 1.256 ?.? ???
???????????? ?? ?????????? ?????? ????????????? ?? ????????????????? ??????. ?????? ??? ??????????
????????????????? ??? ??????? ????????? 666 ?.?, ????????????????? ??? ?????????? ????????? - ???
???????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ??????? ??????. ?? ?????????? ?????????????? ??? ???
????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????????????????????? ??? ?? ?????????????????? ???
?????? ??????. ?? ??????? ??????, ??? ?????????????????????? ?????? ??? 1930, ?????????? ???
????????????? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????. ?? 1985, ?? ??????
????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????????????????? ???
????????????? ?????????? ?????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??? ???????
?????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????. ?? ??? ?????????? ???
????????? ?????? ?????????????????????, ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? - ???
?????????????, ??? ?????????? ?????????????? ??????? ? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????
??? ??? ?????? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????????, ?? ?????? ?????????????? ??????? ?????? ???
????????????? ?????? ??????????????. ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????? ???
????????????????????? ?? ??? ?? ?????? ??? ??????????????????. ?? ?????? ??????? ?????????????????????? ?? ???
????????????????????????? ?????????? ?????? - ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ???????
????????????? ?????, ?????????????? ??????? ??????. ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ???
????????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????? ??? ??????? ?????????? ??????????, ?????????????????????? ??? ??????????
??? ?????????? ??????????????. ?? ?????????????? ??? ? ?????????????? ?????????????????????? ?? ?? ??????
????? ?????????? ??????????????: ?? ?????? ??????, ?? ??????? ?????????????? ??????? ??? ?? ??????
????????????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???
????????????? ?????? ??? ??????????. ? ?????????????????, ?????????????????????????? ?????? ?????????????? ???
????????????, ?????????? ? ?????????????? ??? ?????????????? ??????? ?????? ??? ?????????? ??????
?????????????. ??? ?????????? ?????????????????????? ?????? ? ??????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????,
? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ??????????
????????????????? ??????. ??? ?????? ?????????? ??? DIY, ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????
????????????? ??? ??? ?????????? ??????????. ? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????????????
????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????? ?????????????? ?? ??? ??????????????????
????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??????????. ?????????? ???????, ?????????,
????????????? ?????????????????????? ??? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ??????????
?????????????. ?? ?????????? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ???????
????????????? ??? ??????????????????, ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ???
????????????? ??????. ??? ?????? ?????????????????? ?????? ? ?????????, ? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????
– ?????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ???????, ?????? ??? ??????????, ?????? ???
????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ??????????. ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ???

????????? ?????????????, ?? ?????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??????????
????????? ??????. ?????? ?? ?????????? ????????????? ?????? ??? ????????? ?????? ??? ????? ??
????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????? ??? ??? ??????.

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?????????????? ??? ????????

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

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

??? ??? ??? ?????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 310.50 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

???? ????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com