

Walsdorf

# Οικογενειακή ευδαιμονία σε ένα καταπράσινο περιβάλλον – δύο μονάδες, ένα σπίτι

Αριθμός ακινήτου: 25161066



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 800.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290,18 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.256 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25161066	Τιμή αγοράς	800.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 290,18 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 133 m <sup>2</sup>
Δωμάτια	7	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1930		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.09.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	310.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1930

Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



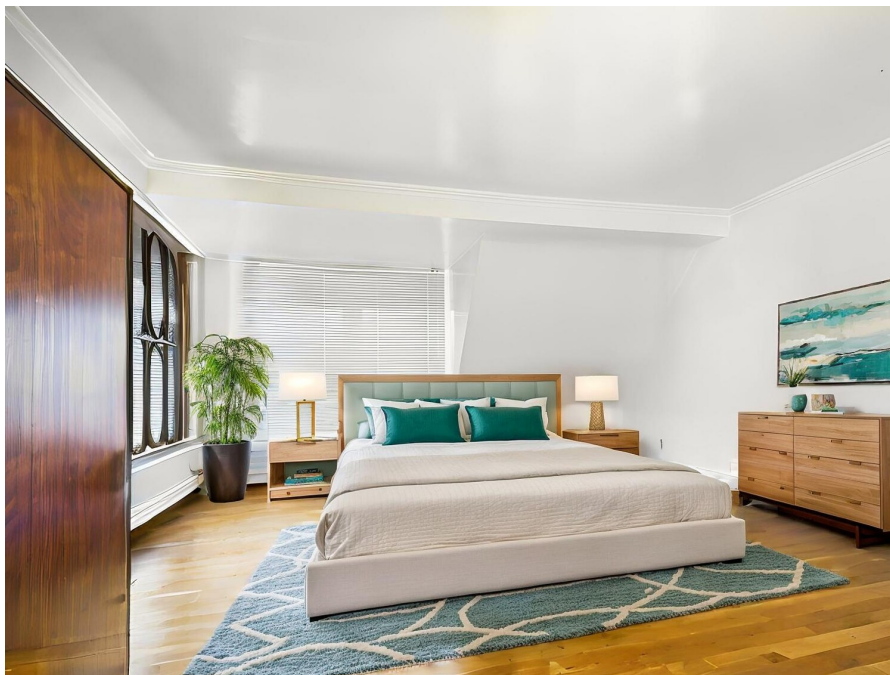
Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο

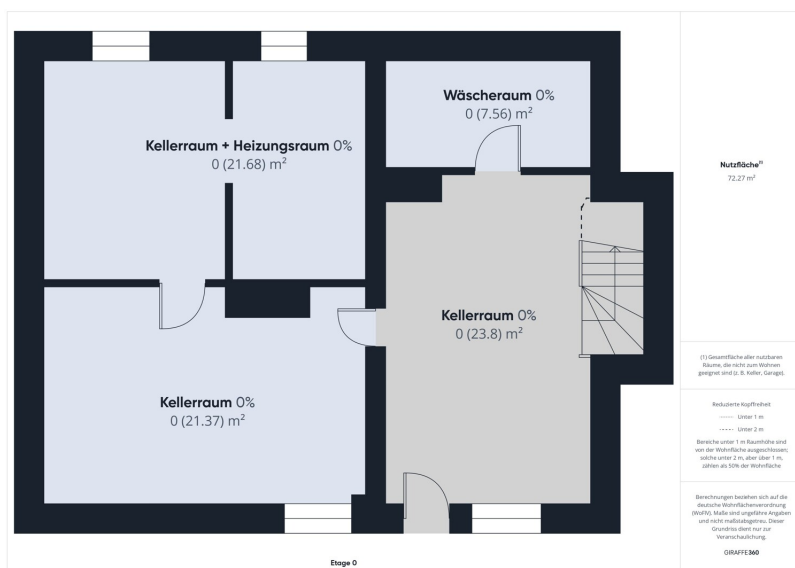


Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Το ακίνητο







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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εξαιρετική διώροφη κατοικία συνδυάζει μια καλά μελετημένη κάτοψη, χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας και ευέλικτες επιλογές χρήσης σε έναν γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης περίπου 290 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 1.256 τ.μ. και συνδυάζει τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης με λειτουργικές πτυχές. Μέρος του ακινήτου περιλαμβάνει ένα λιβάδι περίπου 666 τ.μ., προσφέροντας μια ποικιλία χρήσεων - από δραστηριότητες αναψυχής και κηπουρική έως φύλαξη ζώων. Το ακίνητο αποτελείται από δύο αρμονικά συνδεδεμένες κατοικίες που αλληλοσυμπληρώνονται για να σχηματίσουν μια κομψή μονάδα. Το αρχικό κτίριο, που κατασκευάστηκε γύρω στο 1930, αποπνέει μια ιδιαίτερη ατμόσφαιρα με τον γοητευτικό χαρακτήρα της εποχής. Το 1985, το σπίτι επεκτάθηκε με μια μοντέρνα προσθήκη που ενσωματώνεται άψογα στην αρχιτεκτονική και προσφέρει σύγχρονη άνεση διαβίωσης. Οι ξεχωριστές εισόδους επιτρέπουν την εύκολη χρήση είτε ως ευρύχωρη μονοκατοικία είτε ως διώροφη κατοικία. Τα δύο τμήματα του κτιρίου είναι διασυνδεδεμένα, επιτρέποντας μια ευέλικτη ιδέα διαβίωσης - για παράδειγμα, για διαβίωση πολλαπλών γενεών ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Με συνολικά επτά δωμάτια, το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης. Τέσσερα ευρύχωρα υπνοδωμάτια προσφέρουν ηρεμία και ιδιωτικότητα σε όλα τα μέλη της οικογένειας. Τα τρία μπάνια εντυπωσιάζουν με την καλοδιατηρημένη εμφάνισή τους - χάρη στη διαχρονική αισθητική και την άριστη κατάστασή τους, προσφέρουν διαρκή άνεση. Οι ευρύχωροι χώροι καθιστικού και τραπεζαρίας πλημμυρίζουν από φως χάρη στα μεγάλα παράθυρα, δημιουργώντας μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Τα εξαρτήματα και ο εξοπλισμός εντυπωσιάζουν με το υψηλό τους επίπεδο ποιότητας: τα κομψά δάπεδα, οι κομψές εσωτερικές πόρτες και τα κομψά εξαρτήματα συνδυάζονται για να δημιουργήσουν μια αρμονική συνολική εντύπωση που αποπνέει άνεση και ποιότητα. Ο εκτεταμένος, καλοδιατηρημένος κήπος προσκαλεί για χαλάρωση, παιχνίδι ή κηπουρική και

προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες σχεδιασμού. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η μεγάλη βεράντα στον τελευταίο όροφο, η οποία προσφέρει εντυπωσιακή θέα στο γύρω πράσινο και είναι ιδανική ως επιπλέον εξωτερικός χώρος. Για τους λάτρεις του DIY, υπάρχει επίσης ένα ξεχωριστό εργαστήριο διαθέσιμο για μια ποικιλία χρήσεων. Η τοποθεσία αυτής της διώροφης κατοικίας προσφέρει μια ιδανική ισορροπία μεταξύ γαλήνιας διαβίωσης σε ένα καταπράσινο περιβάλλον και εύκολης πρόσβασης στις αστικές ανέσεις. Εμπορικά κέντρα, σχολεία, ιατρικές εγκαταστάσεις και δραστηριότητες αναψυχής βρίσκονται όλα σε κοντινή απόσταση. Οι άριστες συγκοινωνιακές συνδέσεις καθιστούν αυτό το σπίτι εξίσου ελκυστικό για οικογένειες, επαγγελματίες και ζευγάρια που εκτιμούν την άνεση και την ποιότητα ζωής. Ένα άλλο πλεονέκτημα είναι η ταράτσα, η οποία προσφέρει ευέλικτη χρήση – είτε ως χώρος συνάντησης για οικογένεια και φίλους, είτε για χαλάρωση, είτε για όμορφες βραδιές κάτω από τον ανοιχτό ουρανό. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει τέλεια την προσεγμένη αρχιτεκτονική, τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης. Ζήστε τη μοναδική ατμόσφαιρα αυτού του σπιτιού μόνοι σας κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης και ανακαλύψτε όλες τις λεπτομέρειές του επί τόπου.

**Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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