

Walsdorf

# Családbarát életöröm zöld környezetben – két lakás, egy otthon

VP azonosító: 25161066



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

**VÉTELÁR: 800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290,18 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.256 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Áttekintés

VP azonosító	25161066	Vételár	800.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 290,18 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	7		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Korszerusított
Építés éve	1930	Hasznos terület	ca. 133 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	310.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



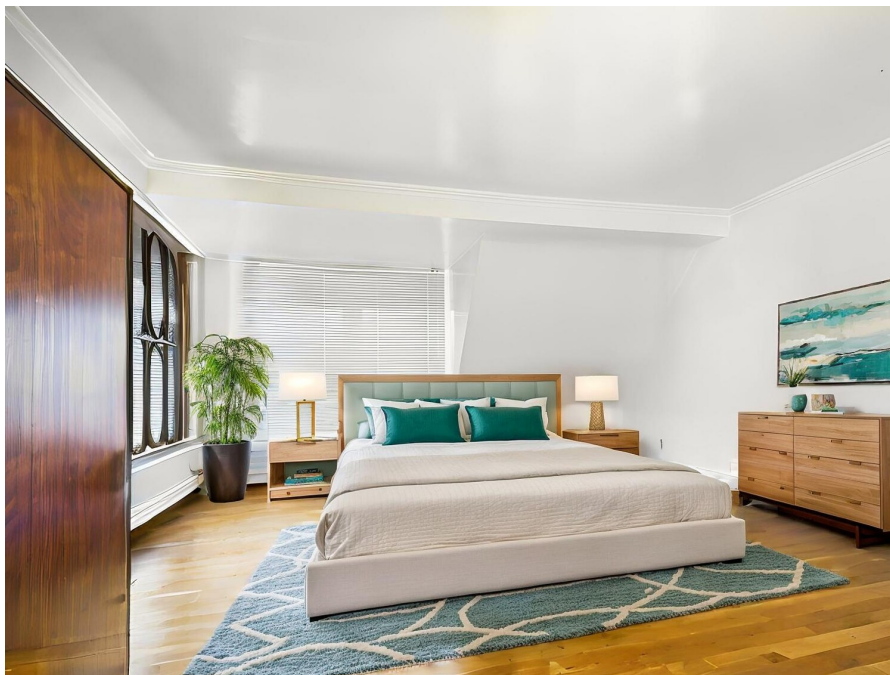
VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Az első benyomás

Ez a kivételes kétlakásos ház átgondolt alaprajzot, magas minőségű funkciókat és rugalmas felhasználási lehetőségeket ötvöz egy nagyjából 290 m<sup>2</sup>-es tágas lakótérben. Az ingatlan egy körülbelül 1256 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és a modern lakhatási kényelmet funkcionális szempontokkal ötvözi. Az ingatlan egy része egy nagyjából 666 m<sup>2</sup>-es rétet is magában foglal, amely változatos felhasználási lehetőségeket kínál – a szabadidős tevékenységektől és a kertészkedéstől az állattartásig. Az ingatlan két harmonikusan összekapcsolt házból áll, amelyek kiegészítik egymást, és stílusos egységet alkotnak. Az 1930 körül épült eredeti épület különleges hangulatot áraszt bájos korabeli jellegével. 1985-ben a házat egy modern toldalékkal bővítették, amely zökkenőmentesen illeszkedik az építészetbe, és kortárs lakhatási kényelmet kínál. A külön bejáratok lehetővé teszik a könnyű használatot tágas családi házként vagy kétlakásos lakóházként. A két épületrész összekapcsolódik, ami rugalmas lakhatási koncepciót tesz lehetővé – például többgenerációs életre vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinációjára. Összesen hét szobájával a ház bőséges teret kínál az egyéni lakhatási elképzelésekhez. Négy tágas hálószoba biztosít menedéket és magánéletet a család minden tagja számára. A három fürdőszoba lenyugózi a gondozott megjelenését – időtlen esztétikájuknak és kiváló állapotuknak köszönhetően tartós kényelmet nyújtanak. A nagyméretű ablakoknak köszönhetően a nagyméretű nappali és étkező fényárban úszik, világos és hívogató légkört teremtve. A berendezési tárgyak és szerelvények magas minőségi színvonalukkal lenyugóznak: az ízléses padlóburkolatok, az elegáns belső ajtók és a stílusos szerelvények együttesen harmonikus összbenyomást keltenek, amely kényelmet és minőséget áraszt. A tágas, gondozott kert pihenésre, játékokra vagy kertészkedésre csábít, és rengeteg teret kínál az egyéni tervezési ötleteknek. Különös vonzerő a nagy tetoterasz, amely lenyugózó kilátást nyújt a környező zöldterületre, és ideális kiegészítő kültéri térré válik. A barkácsolás szerelmeseinek egy külön hely is

rendelkezésre áll, amely sokféle célra használható. A kétlakásos ház elhelyezkedése ideális egyensúlyt kínál a nyugodt, zöld környezetben való élet és a városi szolgáltatásokhoz való kényelmes hozzáférés között. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, orvosi rendelők és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetőek. A kiváló közlekedési kapcsolatok teszik ezt a házat egyaránt vonzóvá családok, szakemberek és párok számára, akik értékelik a kényelmet és az életminőséget. További elony a tetoterasz, amely sokoldalúan felhasználható – akár családi és baráti találkozóhelyként, pihenésre, akár a szabad ég alatt eltöltött kellemes estékre. Ez az ingatlan tökéletesen ötvözi az átgondolt építészetet, a magas minőségű szolgáltatásokat és a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Tapasztalja meg személyesen a ház egyedi hangulatát egy megtekintés során, és fedezze fel a részleteket a helyszínen.

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25161066 - 96194 Walsdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganzen & 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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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