

Walsdorf

Una vita felice per le famiglie in un ambiente verde: due unità, una casa

Codice oggetto: 25161066



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290,18 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.256 m²

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161066
Superficie netta	ca. 290,18 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	800.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 133 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2035	Consumo energetico	310.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



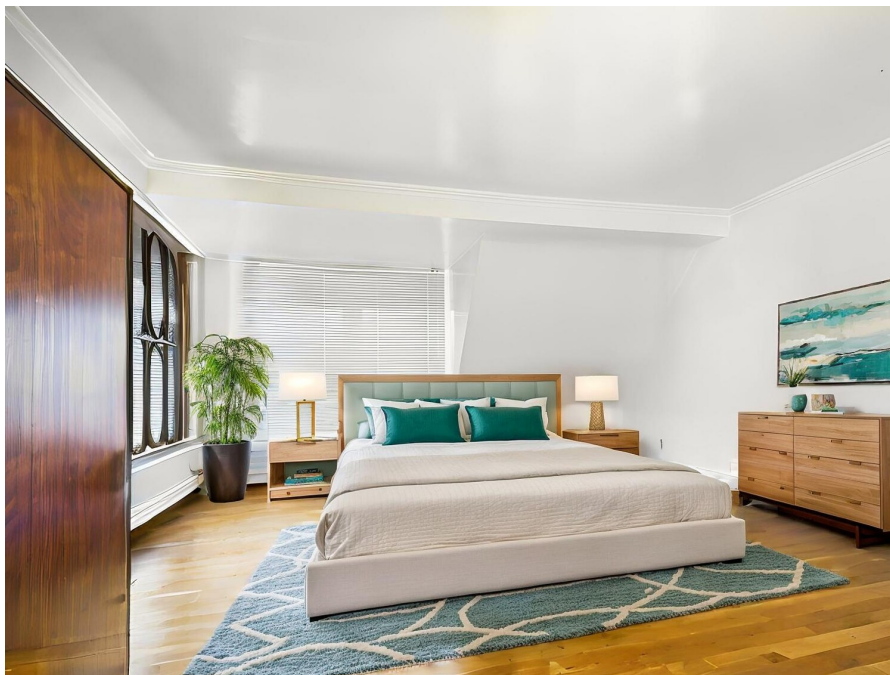
Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

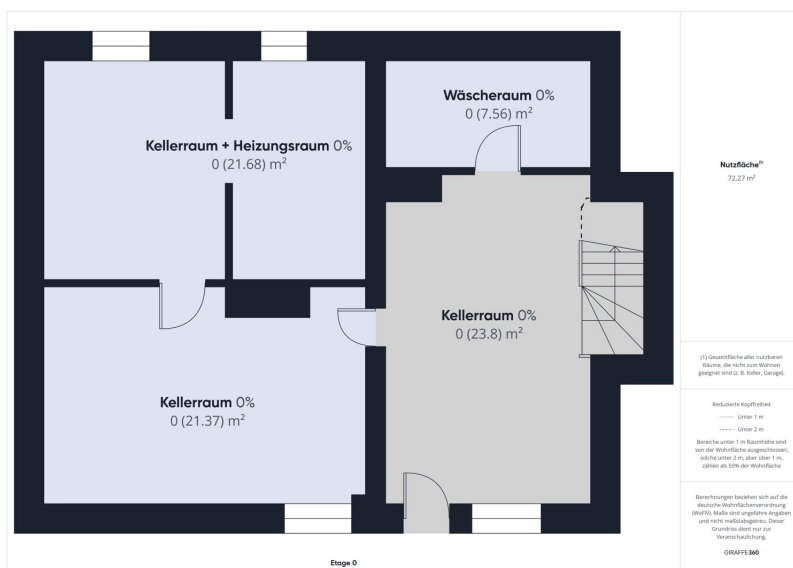
La proprietà



Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Una prima impressione

Questa eccezionale casa bifamiliare combina una planimetria ben studiata, finiture di alta qualità e opzioni di utilizzo flessibili su un'ampia superficie abitabile di circa 290 m². La proprietà sorge su un terreno di circa 1.256 m² e coniuga comfort abitativo moderno con aspetti funzionali. Parte della proprietà comprende un prato di circa 666 m², che offre una varietà di utilizzi: dalle attività ricreative al giardinaggio, fino alla cura degli animali. La proprietà è composta da due case armoniosamente collegate che si completano a vicenda per formare un'unità elegante. L'edificio originale, costruito intorno al 1930, emana un'atmosfera speciale con il suo affascinante carattere d'epoca. Nel 1985, la casa è stata ampliata con un'aggiunta moderna che si integra perfettamente nell'architettura e offre un comfort abitativo contemporaneo. Ingressi separati consentono un facile utilizzo sia come spaziosa casa unifamiliare che come residenza bifamiliare. Le due sezioni dell'edificio sono interconnesse, consentendo un concetto abitativo flessibile, ad esempio per la vita multigenerazionale o una combinazione di vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Con un totale di sette stanze, la casa offre ampio spazio per idee abitative individuali. Quattro spaziose camere da letto offrono rifugio e privacy a tutti i membri della famiglia. I tre bagni colpiscono per il loro aspetto curato: grazie alla loro estetica senza tempo e alle eccellenti condizioni, offrono un comfort duraturo. Le ampie zone giorno e pranzo sono inondate di luce grazie alle ampie finestre, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Gli arredi e le finiture colpiscono per il loro elevato standard qualitativo: pavimenti di buon gusto, eleganti porte interne e infissi di stile si combinano per creare un'impressione generale armoniosa che trasuda comfort e qualità. L'ampio giardino ben curato invita al relax, al gioco o al giardinaggio e offre ampio spazio per idee di design individuali. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza sul tetto, che offre una vista mozzafiato sul verde circostante ed è ideale come ulteriore spazio esterno. Per gli amanti del fai da te, è disponibile anche un'officina separata per diversi utilizzi. La posizione di questa casa bifamiliare offre un equilibrio ideale tra vita tranquilla in un ambiente verde e comodo accesso ai servizi urbani. Negozi, scuole, strutture mediche e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. Gli ottimi collegamenti di trasporto rendono questa casa ideale per famiglie, professionisti e coppie che apprezzano il comfort e la qualità della vita. Un ulteriore vantaggio è la terrazza sul tetto, che offre un utilizzo versatile: come luogo di incontro per familiari e amici, per rilassarsi o per serate conviviali all'aperto. Questa proprietà combina perfettamente un'architettura curata nei minimi dettagli, finiture di alta qualità e opzioni di utilizzo flessibili. Vivete l'atmosfera unica di questa casa durante una visita e scopritene tutti i dettagli in loco.

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25161066 - 96194 Walsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com