

Walsdorf

Familienfreundliches Wohnglück im Grünen – zwei Einheiten, ein Zuhause

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	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.09.2035	Consumo energetico	310.50 kWh/m ² a
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



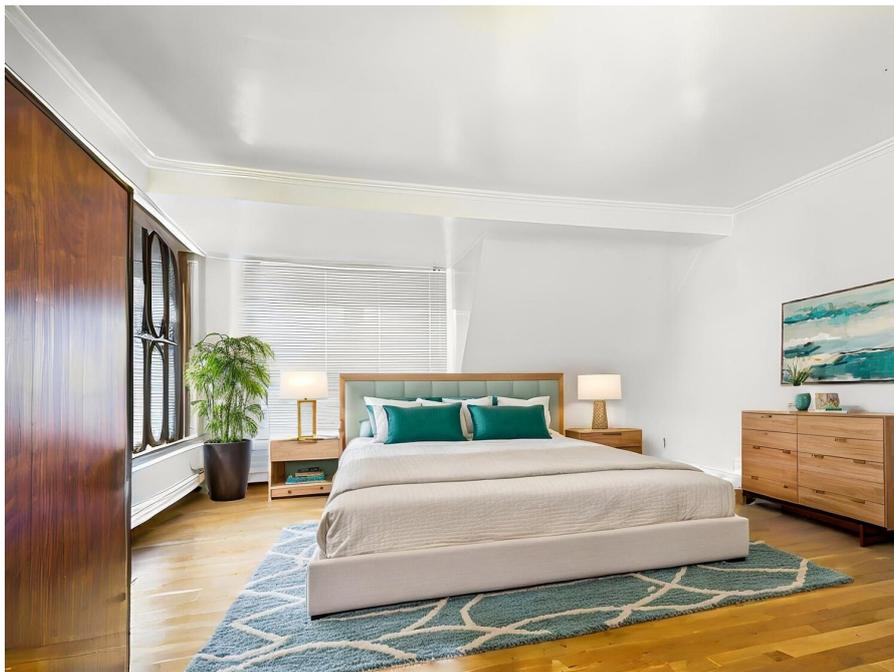
CODICE OGGETTO: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161066 - 96194 Walsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161066 - 96194 Walsdorf

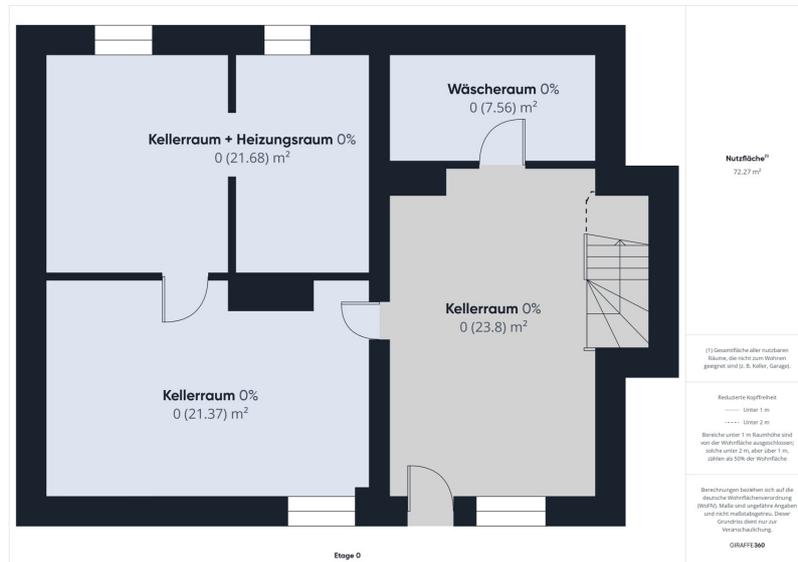
La proprietà



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

Dieses besondere Zweifamilienhaus vereint auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 290 m² ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.256 m² großen Grundstück und verbindet modernen Wohnkomfort mit funktionalen Aspekten. Teil des Grundstücks ist eine rund 666 m² große Wiese, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für Freizeitaktivitäten, Gartenbau oder Tierhaltung.

Die Immobilie besteht aus zwei harmonisch miteinander verbundenen Häusern, die sich zu einer stilvollen Einheit ergänzen. Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde um 1930 errichtet und strahlt mit seinem charmanten Altbaucharakter eine besondere Atmosphäre aus. Im Jahr 1985 wurde das Haus durch einen modernen Anbau erweitert, der sich architektonisch stimmig einfügt und zeitgemäßen Wohnkomfort bietet. Durch die getrennten Eingänge ist sowohl eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus problemlos möglich. Beide Gebäudeteile sind miteinander verbunden und erlauben damit ein flexibles Wohnkonzept – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnideen. Vier geräumige Schlafzimmer schaffen Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre für alle Familienmitglieder. Die drei Badezimmer überzeugen durch ihre gepflegte Erscheinung – dank ihrer zeitlosen Ästhetik und dem sehr guten Erhaltungszustand bieten sie langlebigen Komfort.

Die großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereiche sind dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Die Ausstattung überzeugt durch ihren gehobenen Qualitätsstandard: geschmackvolle Bodenbeläge, elegante Innentüren und stilvolle Armaturen fügen sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen, das Behaglichkeit und Wertigkeit ausstrahlt.

Der weitläufige, gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse, die Ihnen einen eindrucksvollen Blick ins Grüne ermöglicht und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsort eignet. Für handwerklich Begeisterte steht darüber hinaus eine separate Werkstatt zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden kann.

Die Lage des Zweifamilienhauses bietet eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und stadtnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gute Verkehrsanbindungen machen das Haus gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufstätige und Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Dachterrasse, die vielfältig nutzbar ist – ob als Treffpunkt für Familie und Freunde, zum Entspannen oder für gesellige Abende unter freiem Himmel.

Dieses Anwesen vereint durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten in bester Weise. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen und entdecken Sie alle Details vor Ort.

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