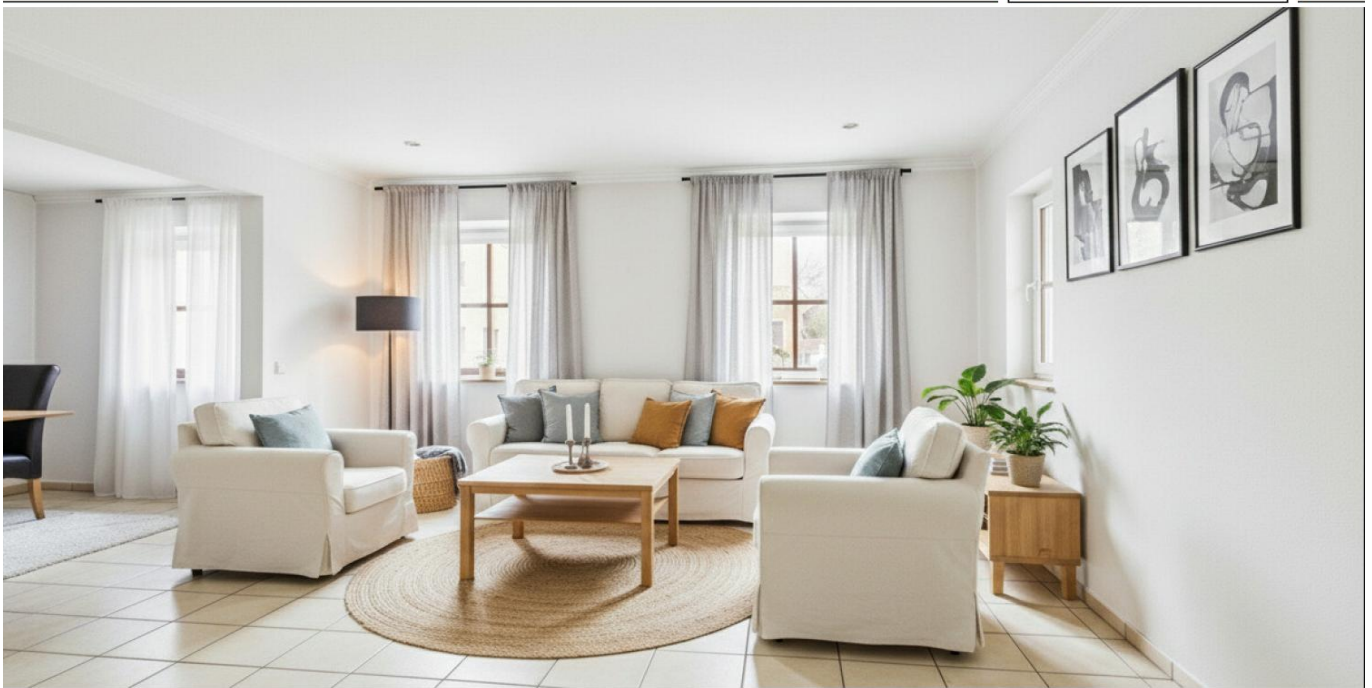


Breitengüßbach

Schöne und sanierte Eigentumswohnung mit Stellplatz, sofort verfügbar zu verkaufen.

Codice oggetto: 26161019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 236.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

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

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161019
Superficie netta	ca. 80 m²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1871
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	236.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Elettrico		

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

La proprietà



Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

La proprietà



Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

La proprietà



Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

La proprietà



Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

La proprietà



Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

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: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

Una prima impressione

Schöne gemütliche Wohnung mit Flair,

Diese ansprechend sanierte großzügige Erdgeschosswohnung, ohne Barrieren, in einem Gebäude aus dem Jahr 1871 bietet auf ca. 80 m² Wohnfläche eine attraktive Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort mit Fußbodenheizung und barrierefreiem Bad.

Ein zusätzlicher Holzofen sorgt für knisternde Atmosphäre.

Durch die professionelle Sanierung und Modernisierung im Jahr 2022 und 2026 präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Mit insgesamt drei großzügigen Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, eröffnet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Raumangebot umfasst zudem ein modernes Badezimmer, das im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2022 erneuert wurde.

Besonders hervorzuheben sind die modernisierten Böden mit Fußbodenheizung sowie die im Zuge der Sanierung eingebauten Fenster, die für ein angenehmes Wohnklima sowie eine gute Energieeffizienz sorgen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Fußbodenheizung garantiert an kühleren Tagen eine gleichmäßige Wärmeverteilung und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Dank der Erdgeschosslage ist die Immobilie zudem bequem erreichbar und punktet mit einem unkomplizierten Zugang. Die Wohnung überzeugt durch ihre Funktionalität und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus, das durch seine traditionsreiche Architektur besticht. Die gelungene Verbindung aus Altbaucharakter und moderner Ausstattung schafft einen besonderen Reiz und macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für Interessenten, die Wert auf Substanz und aktuelle Standards legen. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis hoch zu bewerten und lässt Raum für eigene Einrichtungsideen.

Der direkte Zugang und Stellplatz vor der Tür runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Erdgeschosswohnung.

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Breitengüßbach mit den rd. 4800 Einwohnern ist ca.10 km nördlich von Bamberg in Oberfranken gelegen.

Breitengüßbach verfügt über eine eigene, sehr gute Infrastruktur. Egal ob Einkauf, Gesundheitsversorgung, Kita, Grund- und Mittelschule, Banken, Gastronomie oder Sport und Freizeit sowie die Dinge des alltäglichen Lebens sind hier alle vorhanden und lassen sich in Breitengüßbach auch ohne Auto schnell und einfach erreichen.

Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine optimale Anbindung an die Stadt Bamberg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig am unmittelbaren Autobahnanschluss A73 und ermöglicht so die schnelle Verbindung mit der Region.

Codice oggetto: 26161019 - 96149 Breitengüßbach

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