

Memmelsdorf

# Charmante Gelegenheit für Handwerker & Visionäre – Einfamilienhaus mit Potenzial

*Codice oggetto: 26161050*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168,03 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 445 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf**

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

**Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161050
Superficie netta	ca. 168,03 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	ELIO_DB_BAUFAELLIG

Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Consumo energetico	274.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf

# 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: 26161050 - 96117 Memmelsdorf**

## Una prima impressione

Dieses baufällige Einfamilienhaus befindet sich in sonniger Lage unweit der Stadt Bamberg und bietet eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> sowie insgesamt 7 Zimmern – darunter 5 Schlafzimmer – eröffnet sich hier viel Platz für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen mit Entwicklungspotenzial suchen. Zwei Badezimmer sind ebenfalls vorhanden und können im Zuge einer Sanierung zeitgemäß modernisiert werden.

Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung, einem gewachsenen Wohnumfeld und einer angenehmen Nachbarschaft. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, Paare oder auch Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf Ruhe, Lebensqualität und eine gute Anbindung legen.

Das Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung lassen sich sowohl moderne als auch klassische Wohnkonzepte realisieren. Großzügige Wohnbereiche, helle Schlafzimmer sowie ansprechende Außenflächen wie Garten, Terrasse oder Stellplätze können individuell gestaltet und optimal genutzt werden.

Besonders interessant ist die Immobilie für Handwerker und kreative Bauherren: Das Objekt eignet sich ideal für alle, die ein Haus nach ihren eigenen Ideen gestalten und ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten. Hier kann mit handwerklichem Geschick und Kreativität ein individuelles Zuhause entstehen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Restaurants sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten für einen hohen Erholungswert. Auch die historische Altstadt von Bamberg mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot ist schnell erreichbar.

Für Berufspendler ist die Lage ebenfalls attraktiv, da eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz besteht.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine seltene Gelegenheit, ein Objekt mit viel Potenzial in attraktiver Lage zu erwerben und nach eigenen Wünschen zu gestalten – ruhig gelegen und dennoch stadtnah. Ein ideales Angebot für alle, die ihren Wohntraum im Raum Bamberg verwirklichen möchten.

**Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf**

## **Tutto sulla posizione**

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage in einem gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Memmelsdorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einem überwiegend verkehrsarmen Wohnumfeld, das besonders bei Familien und Ruhesuchenden geschätzt wird.

Die naturnahe Lage bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Wiesen, Felder und kleinere Waldgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren in idyllischer Umgebung ein.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an die Infrastruktur gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, ärztliche Versorgung sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld der Gemeinde und sind teilweise auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzende Angebote sowie weiterführende Schulen sind in den umliegenden Ortschaften vorhanden.

Die Nähe zur Stadt Bamberg sorgt für zusätzliche Attraktivität: Das Stadtzentrum ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Arbeitsplätzen. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist als gut zu bewerten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu einer attraktiven Stadt mit umfassender Infrastruktur.

**Codice oggetto: 26161050 - 96117 Memmelsdorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26161050 - 96117 Memmelsdorf**

## **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](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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