

Kemmern

Lichtdurchflutete 4 Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen

Codice oggetto: 26161067



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

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

Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161067
Superficie netta	ca. 85 m²
Piano	4
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	1.000 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Attico
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

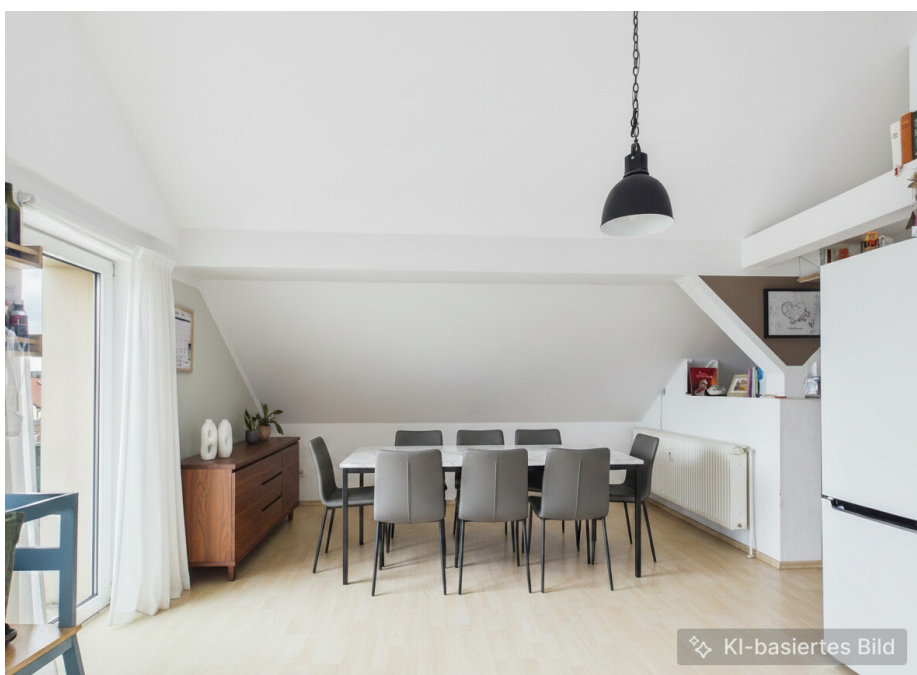
Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.08.2034	Consumo finale di energia	55.20 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

La proprietà



Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

La proprietà



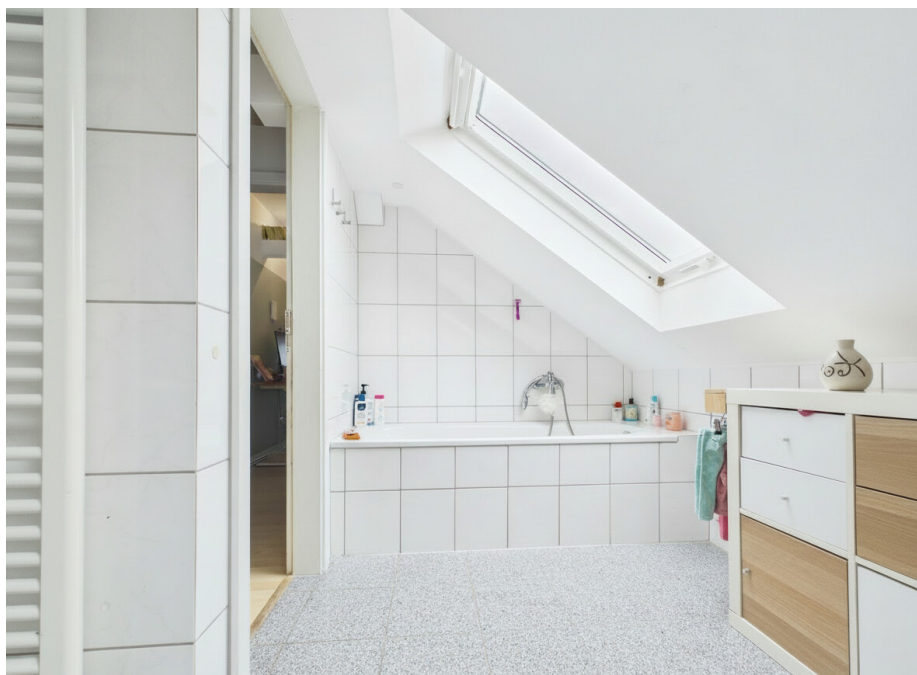
Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

La proprietà



Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

La proprietà



Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

La proprietà



Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

La proprietà



Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

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: 26161067 - 96164 Kemmern

Una prima impressione

Zur Vermietung steht eine modernisierte Dachgeschosswohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961. Das Gebäude wurde 2003 umfassend renoviert (Dachgeschossausbau: Dach, Dachflächenfenster, Böden, Türen und Bad). Eine weitere Modernisierung der Wohnung erfolgte 2012 (Vollwärmeschutz Fassade), sodass sich diese heute in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Mit einer Grundfläche von ca. 106 m² bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Die nach der Wohnflächenverordnung berechnete Wohnfläche beträgt aufgrund der Dachschrägen ca. 85 m².

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer und zeichnet sich durch eine helle und offene Raumgestaltung aus. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist offen gestaltet und bildet den zentralen Wohnbereich. Große Fensterflächen und Dachfenster sorgen für viel Tageslicht. Die hochwertige Küche ist funktional ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Der Essbereich ist großzügig integriert.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer mit Zugang zum zweiten Balkon sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung. Die Dachschrägen sind sinnvoll genutzt und bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Zwei Dachfenster sorgen für gute Belichtung und Belüftung. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind vorhanden. Ein besonderes Merkmal sind die zwei Balkone auf der Nord- und Südseite, die zusätzlichen Freiraum bieten.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller. Ein Stellplatz ist ebenfalls Teil des Angebots und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung auf Ölbasis. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand mit normaler Ausstattungsqualität. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten.

Ab 01.08.2026 kann die Wohnung bezogen werden.

Bei Interesse an dieser schönen Mietswohnung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne persönlich.

Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

Tutto sulla posizione

Die über 1.000 Jahre alte Gemeinde Kemmern liegt idyllisch direkt am Main und befindet sich nur rund 7 km nördlich der UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg. Mit etwa 2.700 bis 3.000 Einwohnern verbindet der Ort auf angenehme Weise eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zu einer lebendigen städtischen Infrastruktur. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Bebauung sowie die überschaubare Größe sorgen für eine freundliche, gewachsene Nachbarschaft und ein Umfeld, das insbesondere Familien ein hohes Maß an Sicherheit, Geborgenheit und Lebensqualität bietet.

Kemmern verfügt über eine solide Grundversorgung direkt vor Ort. Neben einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und einer Grundschule stehen ein Allgemeinarzt, Zahnarzt sowie eine Apotheke zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei, eine Poststelle, Bankfilialen, Friseurgeschäfte sowie verschiedene gastronomische Angebote und Lieferservices. Für den erweiterten täglichen Bedarf befindet sich ein Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften und Gastronomieeinrichtungen in nur etwa 4 km Entfernung. Weiterführende Schulen sowie ein umfassendes medizinisches und kulturelles Angebot sind im nahegelegenen Bamberg angesiedelt und in kurzer Zeit erreichbar.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Main, eingebettet in die Ausläufer der Haßberge, macht Kemmern zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Wert auf Natur und Erholung legen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege entlang des Mains, Sportanlagen, Spielplätze sowie ein aktives Vereinsleben mit regelmäßigen Veranstaltungen tragen zur hohen Lebensqualität bei. Auch gastronomisch bietet der Ort mit einer Brauerei, mehreren Gaststätten und traditionellen Kellerwirtschaften ein vielfältiges Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A70 und A73 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Schweinfurt, Bayreuth und Nürnberg. Eine Busanbindung im Ort sowie die Bahnhöfe in den Nachbarorten Hallstadt und Breitengüßbach gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt präsentiert sich Kemmern als attraktiver Wohnstandort, der ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit und Infrastruktur in idealer Weise verbindet.

Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

Ulteriori informazioni

- Stellplatz
- eigenes Kellerabteil
- Waschraum im Keller

Codice oggetto: 26161067 - 96164 Kemmern

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