

Gundelsheim

Stilvolle Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit optimaler Anbindung

Codice oggetto: 26161090



PREZZO D'AFFITTO: 2.140 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171,99 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 299 m²

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

- **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: 26161090 - 96163 Gundelsheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161090
Superficie netta	ca. 171,99 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'affitto	2.140 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	21.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



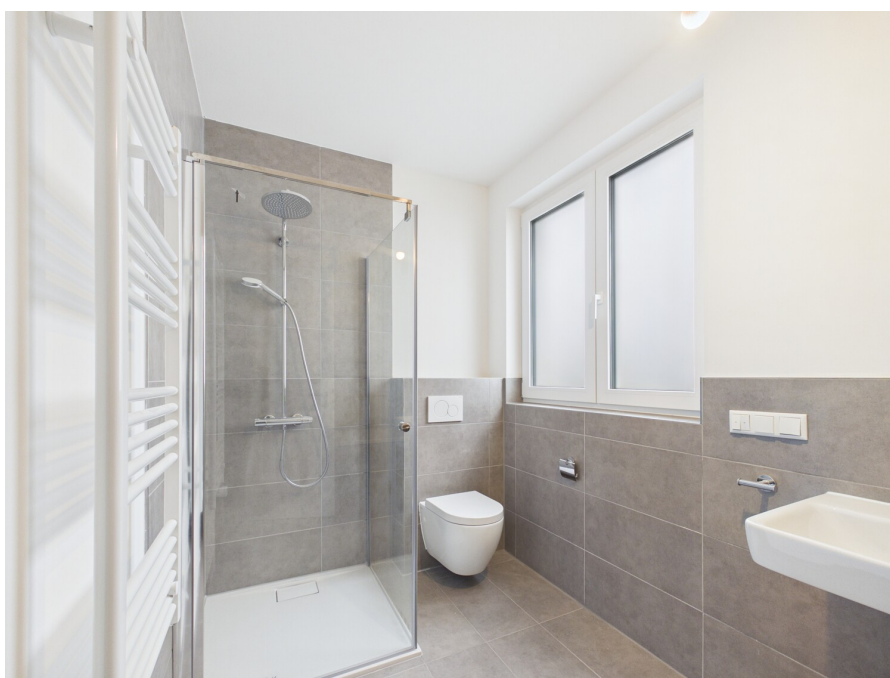
Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

La proprietà



Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

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

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

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: 26161090 - 96163 Gundelsheim

Una prima impressione

Stadtnahes Wohnen im Grünen mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die angebotene Doppelhaushälfte verteilt sich auf 3 Geschosse und befindet sich in einer Neubauanlage, welche Anfang 2025 fertig gestellt wurde. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 m² und einer Gesamtwohnfläche von ca. 172 m² bietet die Immobilie großzügig geschnittene 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden. 1 Carport-Parkplatz und ein großzügiger PKW Stellplatz, die mit Wallboxen für E-Autos ausgestattet sind, sorgen für ausreichende Parkmöglichkeiten und fortschrittlichste Technologie. Dank hauseigener PV-Anlage besteht die Möglichkeit kostengünstigen Strom zu beziehen.

Besonders hervorzuheben ist der offene Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigen Nolte-Küchen und deutschen Markengeräten, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Die angrenzende Terrasse und der eigene Garten laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und sind ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Darüber hinaus gibt es noch einen Balkon und eine großzügige Dachterrasse mit Fernblick. Die Badezimmer verfügen über eine Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche, was für großen Komfort und Luxus sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung.

Die Doppelhaushälften bestechen zudem durch große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der hochwertige Laminatboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Note.

Die Immobilie ist äußerst zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bieten dadurch eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr attraktive Doppelhaushälfte, die durch ihre großzügige Raumgestaltung, moderne Ausstattung und durch eine sehr hohe Energieeffizienz besticht. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem stilvollen, hoch modernen und komfortablen Zuhause sind. Insgesamt stehen 6 Doppelhaushälften mit ähnlicher Aufteilung und Größe zur Vermietung.

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

Dettagli dei servizi

- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Ebenerdige Duschen
- Küche der Marke Nolte, Küchengeräte von Bosch & Siemens, Induktionsherd. Farbe: Hochglanzweiß mit grauer Arbeitsplatte.
- WallBox für e-Fahrzeuge
- Großzügige Terrasse und Garten
- Südbalkon im 1. OG.
- Franz. Balkon im Norden 1. OG.
- Großzügige Dachterrasse mit Fernblick
- Gegensprechanlage mit Video
- Hauseigene PV-Anlage für Mieterstrom
- 1 Parkplatz
- 1 Carport mit Geräteschuppen

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

Tutto sulla posizione

Gundelsheim hat sich, dank ruhiger, naturnaher Lage, einer beeindruckenden Infrastruktur, umfangreichen Angeboten in den Bereichen Kinderbetreuung, Schule, Bildung und Freizeit, verschiedenen Möglichkeiten des Seniorenwohnens, einer guten ärztlichen Versorgung sowie einem lebendigen Vereins-, Kultur und Gemeindeleben, zu einem stadtnahen, beliebten Wohnort mit ca. 3600 Einwohnern etabliert. Nach knapp 5km erreicht man ein Einkaufszentrum mit einer großen Auswahl an Geschäften und Gastronomie.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen:

Die Natur rund um Gundelsheim bietet alle Möglichkeiten für Naherholung und die Nähe zu Bamberg vielseitige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So etwa der direkt an das Gemeindegebiet angrenzende Forst: ein weitläufiges Waldgebiet, das zum Joggen, ausgedehnten Spaziergängen oder Radfahren einlädt. Das ganze Jahr über gibt es zahlreiche Events: von Gemeinde- und Vereinsfesten über kirchliche Veranstaltungen, Kultur und Kleinkunst wird für jeden Geschmack etwas geboten und macht die Gemeinde zu einem Ort, in dem man sich wohlfühlt.

Verkehrsverbindungen:

Gundelsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie erreichen das nur 7 km entfernte Bamberg bequem mit dem Stadtbuss, dem Auto oder mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten. Verkehrsgünstig gelegen am Bamberger Kreuz sind die Autobahnen A70 und A73 in wenigen Minuten erreichbar. Zum Nürnberger Flughafen gelangen Sie über die Autobahn in unter einer Stunde.

Codice oggetto: 26161090 - 96163 Gundelsheim

Ulteriori informazioni

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: 26161090 - 96163 Gundelsheim

Partner di contatto

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

Sophie Grohganzen & 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