

**Pommersfelden**

# Luxuriöser Bungalow mit Weitblick und Gartenparadies in ruhiger Lage in Pommersfelden

*Codice oggetto: 26161113*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.429 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

- **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: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26161113                          |
| Superficie netta    | ca. 192 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a una sola falda                  |
| Vani                | 3                                 |
| Camere da letto     | 2                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 2013                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.080.000 EUR                                                              |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 230 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune       |

**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Solare                               |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.02.2036                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 7.23 kWh/m²a                        |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |



**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## La proprietà





Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden

## La proprietà





Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

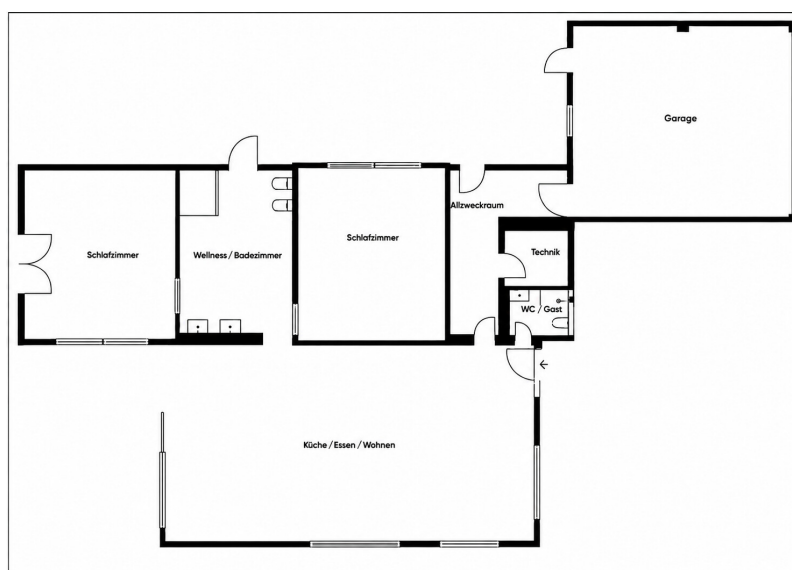
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## 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: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## Una prima impressione

Schon der Eingang kündigt an, dass hier Großzügigkeit und Klarheit das Leben bestimmen. Das Haus liegt souverän auf einem über 3400 Quadratmeter großen Grundstück, die breiten gepflasterten Wege führen an wohlüberlegten Linien vorbei, bevor sich die überdachte Terrasse zur Nordwestseite hin öffnet. Hier, geschützt und doch mit weitem Blick, lässt sich der Tag in die Länge ziehen, während die Sonne langsam hinter den Feldern verschwindet.

Im Inneren herrscht eine Atmosphäre von Ruhe und technischer Raffinesse. Die Räume sind weit und lichtdurchflutet, bodentiefe Fenster öffnen sich zum Grün und lassen die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwimmen. Elektrische Alu-Jalousien geben der Transparenz Struktur, während die extragroßen italienischen Bodenfliesen kühle Eleganz vermitteln. Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für behagliche Wärme, im Sommer bringt das System angenehme Kühle, alles gesteuert von einer effizienten Wärmepumpe, unterstützt durch eine 20-KW-Photovoltaikanlage auf dem Dach. Das Lüftungssystem arbeitet leise im Hintergrund und lässt die Luft immer frisch zirkulieren.

Der Wohnbereich lebt von klaren Linien und großzügigen Proportionen. Im Zentrum steht ein Kaminofen mit Außenkamin, der an langen Abenden für knisternde Behaglichkeit sorgt. Die offene Gestaltung lädt dazu ein, den Raum flexibel zu nutzen, während die hochwertige Ausstattung an jeder Stelle spürbar bleibt. Zwei Schlafzimmer und zwei Bäder bieten Rückzugsorte mit viel Privatsphäre; die Bäder überzeugen mit ausgesuchten Materialien und fein abgestimmtem Licht. Eine zentrale Staubsaugeranlage unterstreicht den Anspruch an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die extragroße Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus ist mehr als nur Stellplatz, hier verschwimmen Funktion und Komfort. Die Kunststoff-Iso-Fenster mit Dreifachverglasung halten die Wärme drinnen und den Alltag draußen. Rund ums Haus lädt die gepflasterte Wegeführung zu Spaziergängen über das eigene Grundstück ein, während sich von fast jedem Punkt ein unverstellter Blick in die Ferne bietet.

Dieser Bungalow vereint moderne Nachhaltigkeit mit souveräner Großzügigkeit. Architektur, Technik und Lage fügen sich zu einem Zuhause, das den Alltag entschleunigt und zugleich alle Facetten eines anspruchsvollen Lebensstils bedient. Wer hier ankommt, spürt sofort: Hier ist Raum zum Durchatmen und Bleiben.

**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## Dettagli dei servizi

- Architektenhaus von LUX
- Fertigbauweise KFW 55 Standard
- Wärmepumpe - Fußbodenheizung und Kühlung
- Kaminofen mit Außenkamin
- Photovoltaikanlage 20 KW
- automatische Wohnraumbelüftung
- zentrale Staubsaugeranlage
- breite gepflasterte Gehwege rund ums Haus
- überdachte Nord/West Terrasse
- extragroße Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Kunststoff-Iso-Fenster mit Dreifachverglasung
- bodentiefe Fenster mit elektrischen Alu-Jalousien
- übergroße hochwertige italienische Bodenfliesen
- hochwertige Einbauküche mit Steinarbeitsbereichen und Gaggenau-Elektrogeräten
- Einbauschränke in den Schlafräumen
- großes Wellnessbad mit Dusche, Wanne, Sauna
- an der Südseite komplette Verglasung mit Sichtschutzglas
- Wohnraumhöhe bis zu ca. 5,20 m
- unverbaubarer Weitblick

**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## Tutto sulla posizione

Der idyllische Ort Pommersfelden ist im südlichen Landkreis Bamberg gelegen, romantisch eingebettet im Tal der Reichen Ebrach und am Rande des Steigerwaldes. Die Gemeinde verfügt über verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Banken, Kinderkrippe, Kindergärten, Grund- u. Mittelschule, Allgemeinarzt und Zahnarzt sowie regionale Landgasthöfe und Hotels.

### Freizeit- und Erholungseinrichtungen:

Sehenswürdigkeiten, wie das Barockschloss Weissenstein mit seinem englischen Landschaftspark aus dem 19. Jahrhundert, die Wasserschlossruine, das Jesuitenschloss und vier Pfarrkirchen bereichern den Ort und ziehen zahlreiche Touristen an.

Die weitgehend unberührte Natur bietet zahlreiche Wander- und Radwege, Sport- und Kinderspielplätze sind vorhanden. Ein beheiztes Wellenfreibad, ein Hallenbad und eine Eissporthalle erreicht man nach ca. 7 km in Höchstadt a.d. Aisch.

### Verkehrsanbindungen:

Es besteht eine Busverbindung durch den VGN nach Bamberg und Höchstadt a.d. Aisch.

Die nächste Schienenanbindung ist in Hirschaid oder Bamberg gegeben.

Pommersfelden ist zentral gelegen an der Bundesautobahn A3 Nürnberg-Frankfurt (3 km) und A 73 Hirschaid-Schweinfurt- Bayreuth (10 km) sowie an der B 505 Auffahrt

Pommersfelden (3 km) bzw. Hirschaid (10 km). Die nächsten größeren Städtezentren sind Nürnberg - 40 km; Erlangen - 20 km; Bamberg - 15 km; Höchstadt a.d.Aisch - 7 km; die durch den Staatsstr. 2260 und 2263 gesichert sind.



**Codice oggetto: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26161113 - 96178 Pommersfelden**

## 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](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)**