

Breitengüßsbach

# Dachjuwel mit Balkon und Garten

Número da propriedade: 25161012b



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

PREÇO DE COMPRA: 245.000 EUR • ÁREA: ca. 83,83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25161012b	Preço de compra	245.000 EUR
Área	ca. 83,83 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.02.2035	Procura final de energia	216.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



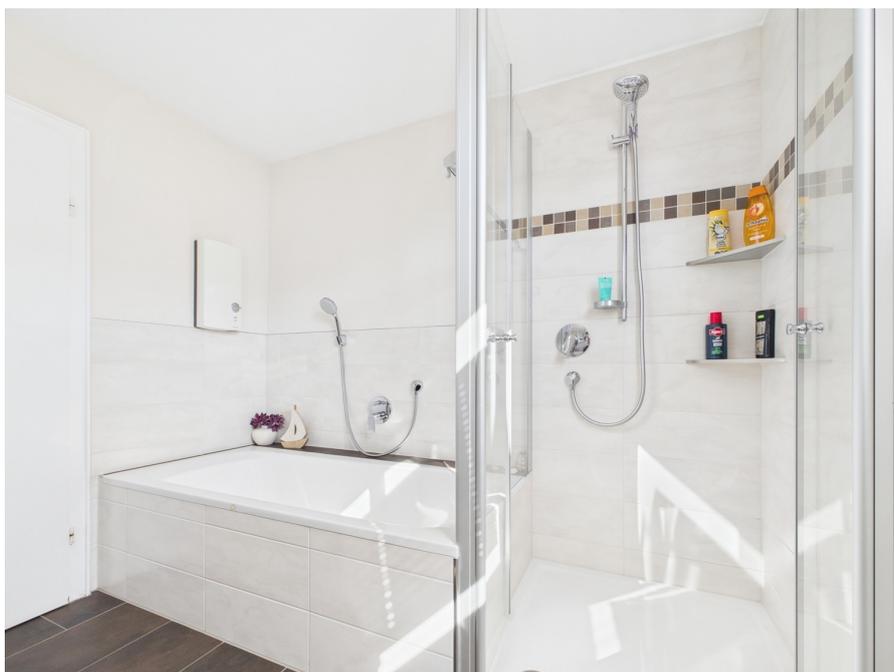
Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



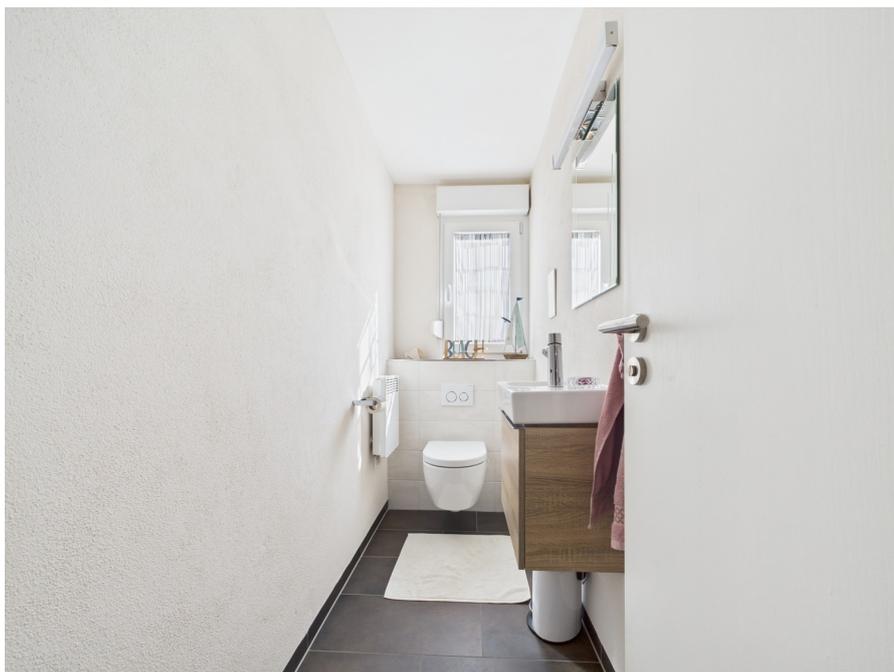
Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## O imóvel



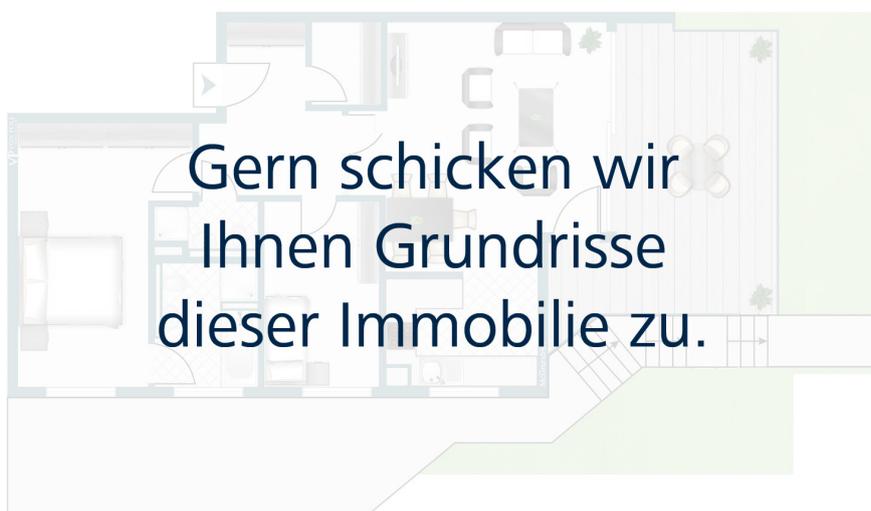
Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

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)

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und bietet Raum für komfortables Wohnen. Im Jahr 1969 wurde das Wohnhaus erbaut und 1983 das Dachgeschoss ausgebaut. Die Immobilie 2019 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem optimalen Zustand. Die umfassende Modernisierung beinhaltet die Erneuerung der Böden und Fenster sowie die Ausstattung mit einer modernen Küche, wodurch sich der Standard dieser Immobilie auf einem gehobenen Niveau befindet.

Die Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Komfort bieten. Des Weiteren steht ein neu renoviertes Badezimmer zur Verfügung, das durch seine hochwertige Ausstattung besticht. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der dazugehörige Garten, der den Bewohnern die Möglichkeit bietet, Zeit im Freien zu genießen. Dieser bietet ausreichend Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten und ergänzt das Wohnangebot ideal. Für ausreichend Abstellfläche für Fahrzeuge sorgen die 2 Garagen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Die Wohnung wird durch eine Natursteinheizung mit getrennter Messung (Zweitarifzähler) beheizt, die sowohl effizient als auch umweltschonend arbeitet. Diese Heizungsart ist ideal auf die Immobilie abgestimmt und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Die umfangreichen Renovierungen aus dem Jahr 2019 unterstützen maßgeblich die hohe Wohnqualität dieser Immobilie. Die Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Dies macht die Immobilie sowohl für Paare als auch für kleinere Familien interessant.

Diese Wohnung stellt eine attraktive Möglichkeit für alle dar, die auf der Suche nach einer modernen, vollständig renovierten Immobilie sind, die sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch ihre Lage überzeugt. Die durchgeführten Renovierungen und die hochwertigen Materialien, die verwendet wurden, machen diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl in der aktuellen Marktsituation.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin ein eigenes Bild von der hohen Qualität und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weitere

Informationen zu erhalten.

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Detalhes do equipamento

- vollständig renoviert
- großzügiger Balkon
- eigener Gartenanteil
- 2 Garagen
- Lagerfläche in Scheune
- großer Kellerraum

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número da propriedade: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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