

Walsdorf

Familienfreundliches Wohnglück im Grünen – zwei Einheiten, ein Zuhause

Número da propriedade: 25161066



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 800.000 EUR • ÁREA: ca. 290,18 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.256 m²

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

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

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25161066
Área	ca. 290,18 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1930
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	800.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 133 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	25.09.2035	Procura final de energia	310.50 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



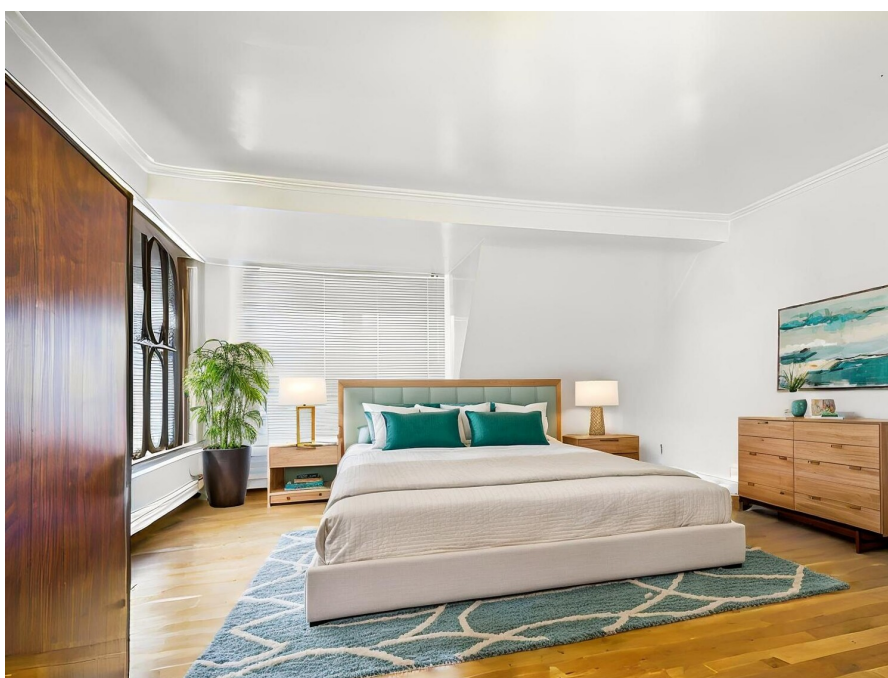
Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

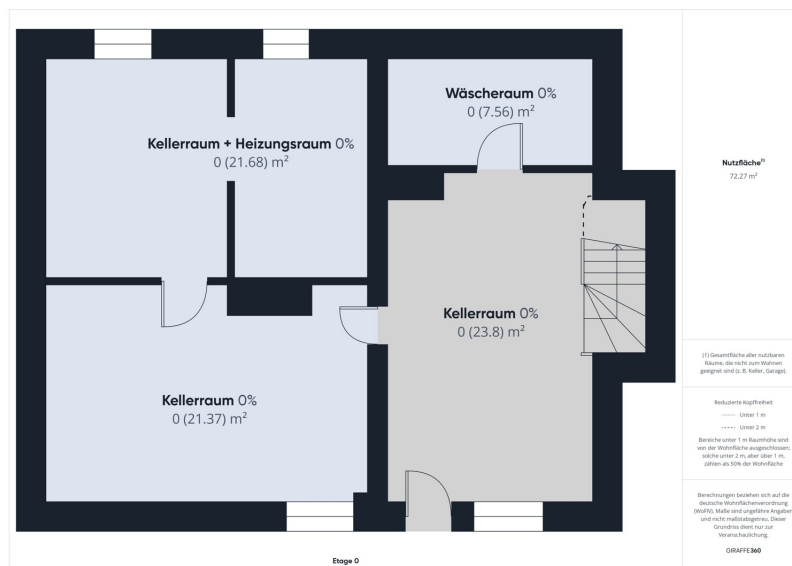
O imóvel



Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Uma primeira impressão

Dieses besondere Zweifamilienhaus vereint auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 290 m² ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.256 m² großen Grundstück und verbindet modernen Wohnkomfort mit funktionalen Aspekten. Teil des Grundstücks ist eine rund 666 m² große Wiese, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für Freizeitaktivitäten, Gartenbau oder Tierhaltung.

Die Immobilie besteht aus zwei harmonisch miteinander verbundenen Häusern, die sich zu einer stilvollen Einheit ergänzen. Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde um 1930 errichtet und strahlt mit seinem charmanten Altbaucharakter eine besondere Atmosphäre aus. Im Jahr 1985 wurde das Haus durch einen modernen Anbau erweitert, der sich architektonisch stimmig einfügt und zeitgemäßen Wohnkomfort bietet. Durch die getrennten Eingänge ist sowohl eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus problemlos möglich. Beide Gebäudeteile sind miteinander verbunden und erlauben damit ein flexibles Wohnkonzept – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnideen. Vier geräumige Schlafzimmer schaffen Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre für alle Familienmitglieder. Die drei Badezimmer überzeugen durch ihre gepflegte Erscheinung – dank ihrer zeitlosen Ästhetik und dem sehr guten Erhaltungszustand bieten sie langlebigen Komfort.

Die großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereiche sind dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Die Ausstattung überzeugt durch ihren gehobenen Qualitätsstandard: geschmackvolle Bodenbeläge, elegante Innentüren und stilvolle Armaturen fügen sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen, das Behaglichkeit und Wertigkeit ausstrahlt.

Der weitläufige, gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein und bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse, die Ihnen einen eindrucksvollen Blick ins Grüne ermöglicht und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsort eignet. Für handwerklich Begeisterte steht darüber hinaus eine separate Werkstatt zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden kann.

Die Lage des Zweifamilienhauses bietet eine ideale Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und stadtnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische

Einrichtungen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gute Verkehrsanbindungen machen das Haus gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufstätige und Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Dachterrasse, die vielfältig nutzbar ist – ob als Treffpunkt für Familie und Freunde, zum Entspannen oder für gesellige Abende unter freiem Himmel.

Dieses Anwesen vereint durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten in bester Weise. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen und entdecken Sie alle Details vor Ort.

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Detalhes do equipamento

- 2 miteinander verbundene Häuser
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- 3 Küchen
- großzügiger Garten
- weitläufige Dachterrasse
- Werkstatt

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Tudo sobre a localização

Das angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage im westlichen Gemeindebereich von Walsdorf. Umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern bietet die Immobilie ein harmonisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Bamberg, Stegaurach und Eltmann. Über die nahegelegene Bundesstraße B22 sowie die Autobahn A70 sind auch weiter entfernte Ziele komfortabel erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Haus überzeugt durch ein großzügiges Grundstück und vielseitiges Nutzungspotenzial – sei es zur Eigennutzung durch zwei Parteien, als Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als reine Kapitalanlage. Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Verbindung mit der guten infrastrukturellen Anbindung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition in zukunftsfähiges Wohnen.

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 310.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25161066 - 96194 Walsdorf

Pessoa de contacto

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

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com