

Gundelsheim

# Reihenmittelhaus mit Potenzial

Objektnummer: 24161051



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 214 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161051
Wohnfläche	ca. 101,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Reihenmittelhaus, das im Jahr 1980 errichtet wurde und sich durch seine kontinuierlichen Modernisierungen in einem ansprechenden Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von etwa 101,7 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, die geschickt auf mehreren Etagen verteilt sind und so eine optimale Raumnutzung gewährleisten. Die Zimmer bieten den neuen Eigentümern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als gemütliches Wohnzimmer, funktionales Arbeitszimmer oder großzügige Schlafzimmer. Die Raumaufteilung unterstützt ausgezeichnet flexible Wohnkonzepte und ist sowohl für Familien als auch für Paare, die genügend Platz zur freien Entfaltung wünschen, attraktiv. Besonders hervorzuheben ist die Ausstattung und beständige Instandhaltung des Hauses. Die Immobilie wurde ab dem Jahr 2000 in regelmäßigen Abständen saniert. Eine Dachisolierung im Jahr 2000 sorgt für exzellente Energieeffizienz, wodurch Heizkosten deutlich minimiert werden. Die Fenster wurden 2007 erneuert und leisten so einen weiteren Beitrag zur optimalen Wärmedämmung. Die Heizungsanlage, eine ausgewogene Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, wurde im Jahr 2016 komplett modernisiert. Ein weiteres vorteilhaftes Ausstattungsmerkmal ist der Tiefbrunnen, der die nachhaltige Bewässerung des Gartens ermöglicht und somit umweltfreundliche Aspekte in die Gestaltung des Außenbereichs einfließen lässt. Der Garten selbst bietet ausreichend Raum für die Gestaltung eines gemütlichen Rückzugsortes im Freien und eignet sich hervorragend für Freizeitaktivitäten oder den Anbau verschiedenster Pflanzen. Das Herzstück des Hauses ist das geräumige Wohn- und Esszimmer. Der vorhandene hochwertige Kaminofen sorgt für zusätzliche wohlige Wärme und verleiht dem Gebäude eine angenehme Atmosphäre. Darüber hinaus ist die Lage dieser Immobilie äußerst erwähnenswert, die nicht nur durch ihre verkehrsgünstige Anbindung, sondern auch durch die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem in kurzer Zeit erreichbar, was den Wohnkomfort erheblich steigert. Die Immobilie besticht durch ihre solide Substanz sowie durch die hochwertige und gepflegte Ausstattung, die im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert wurde. Das Reihenmittelhaus stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, in ein bereits optimiertes Zuhause einzuziehen, das gleichzeitig Raum für die Umsetzung individueller Anpassungen bietet, falls dies gewünscht ist. Interessenten erhalten mit dieser Immobilie die Chance, sich ein charmantes Zuhause zu sichern, das durch seine gut durchdachte Raumaufteilung und seine gepflegte Ausstattung überzeugt. Gern laden wir Sie zeitnah zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses machen können. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Termin zu

vereinbaren.

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Ausstattung und Details

- Tiefbrunnen für Gartenwasser
- Sanierungen
- Heizung 2016
- Fenster 2007
- Dachisolierung 2000

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Alles zum Standort

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. Verkehrsanbindungen: Gundelsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie erreichen das nur 7 km entfernte Bamberg bequem mit dem Stadtbus, 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.



Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24161051 - 96163 Gundelsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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