

Kemmern

# Elegantes Einfamilienhaus mit dem gewissen Etwas

Objektnummer: 25161004



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

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 689 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

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

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161004
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	33.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus, das im Jahr 2013 erbaut wurde und sich in einem hervorragend gepflegten Zustand befindet. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 689 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich das Haus bestens für Familien sowie für Paare, die Wert auf zusätzliche Räume für Gäste oder ein Home-Office legen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Dank der großen Fensterflächen, die viel Licht in den Raum lassen, entsteht eine helle und einladende Atmosphäre. Eine hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten schließt sich an diesen Bereich an und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die Ausführung der Küche entspricht hohen Ansprüchen und bietet alle Annehmlichkeiten für kulinarischen Hochgenuss. Besondere Aufmerksamkeit verdient die Galerie mit ihren großzügigen Fensterfronten, die einen beeindruckenden Ausblick auf die Umgebung ermöglicht. Diese Bauweise sorgt nicht nur für viel natürliches Licht, sondern verleiht dem Haus eine zeitgemäße und elegante Erscheinung. Im Außenbereich erwartet Sie ein professionell von einem Garten- und Landschaftsbau angelegter Garten, der reichlich Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Eine überdachte Terrasse lädt dazu ein, die warmen Tage im Freien zu verbringen. Zusätzlicher Stauraum für Gartengeräte ist in einem separaten Geräteschuppen vorhanden. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die fortschrittliche Sicherheits- und Technologieausstattung. Dazu zählen unter anderem eine Sprechanlage mit Kamera sowie ein innovatives Fingerprint-Türöffnungssystem, das zusätzlichen Schutz und Komfort bietet. Das Haus verfügt über drei moderne Badezimmer, die ebenso wie die weiteren Räumlichkeiten des Hauses hochwertig ausgestattet sind. Die Bodenbeläge sowie die Einbauten sind von gehobener Qualität, was die Exklusivität dieses Wohnobjekts unterstreicht. Dank der verbauten Fußbodenheizung, profitieren Sie von einer energieeffizienten Bauweise. Dieses Heizsystem sorgt nicht nur für ein gleichmäßiges Wärmeverhältnis, sondern auch für eine reduzierte Energienutzung, was langfristige Kosteneinsparungen ermöglicht. Für weitere Fragen zur Ausstattung oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses beeindruckende Zuhause persönlich kennenzulernen und überzeugen Sie sich von den exklusiven Vorzügen dieser wunderschönen Immobilie.

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Ausstattung und Details

- professionell angelegter Garten
- Geräteschuppen
- Terrasse
- Sprechanlage mit Kamera
- Fingerprint Türöffner
- helle Galerie mit großen Fenstern

Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern

## Alles zum Standort

Die über 1000 Jahre alte Gemeinde Kemmern liegt direkt am Main und ist etwa sieben Kilometer nördlich von der Weltkulturerbestadt Bamberg entfernt. Für seine rund 2700 Einwohner verfügt der Ort über wichtige Einrichtungen der Grundversorgung, eine Kindertagesstätte mit Krippe, Allgemeinarzt, katholisches Pfarr- und Jugendheim, Grundschule, Zahnarzt, Apotheke, zwei Bankinstitute, Friseurgeschäfte, verschiedene Lieferservices (Pizza, Fisch, Backwaren, Eis), eine Bäckerei sowie eine Poststelle. Nach 4,3 km erreicht man ein Einkaufszentrum mit einer großen Auswahl an Geschäften und Gastronomieeinrichtungen. Weiterführende Schulen befinden sich in Bamberg. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Kemmern liegt bei einer durchschnittlichen Höhenlage von 236 bis 250 Metern, landschaftlich reizvoll, direkt am Main zu Füßen der Hassberge. Es bietet eine Brauerei, mehrere Gaststätten und Kellerwirtschaften, verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten und ein Hotel. Neben der reichhaltigen Gastronomie laden ein vielseitiges Vereinsleben mit Festen und Feiern zum Verweilen in die gastfreundliche Gemeinde ein. Verkehrsanbindungen: Es besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz zur B4 und A70 Schweinfurt/Bayreuth sowie der Autobahnanbindung A73 Suhl/Coburg/Lichtenfels/Bamberg/Nürnberg. Durch die bestehende Busanbindung und die Bahnhöfe in den Nachbarorten Hallstadt und Breitengüßbach ist eine gute Mobilität gewährleistet.

**Objektnummer: 25161004 - 96164 Kemmern**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 33.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25161004 - 96164 Kemmern

## 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)