

Lisberg / Trabelsdorf

# Wunderschönes gepflegtes Einfamilienhaus in ländlicher Umgebung 12 km von Bamberg

Objektnummer: 25161019



KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.039 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161019	Kaufpreis	659.000 EUR
Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	1.5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1995	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## 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: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

# 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: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie ist ein geräumiges Einfamilienhaus, das im Jahr 2020 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1039 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Platz für Familien, die Komfort und Vielseitigkeit schätzen. Das vollständig renovierte Haus überzeugt durch seine qualitativ hochwertige Ausstattung. Die zentrale Heizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während der im Zuge der letzten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2020 hinzugefügte Wintergarten als Highlight dient. Dieser bietet eine hervorragende Möglichkeit, das ganze Jahr über die umliegende Natur zu genießen. Die Raumaufteilung des Hauses ist sowohl funktional als auch einladend gestaltet. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, davon vier gut proportionierte Schlafzimmer. Das große Wohnzimmer bietet viel Platz für gesellige Abende oder ruhige Stunden mit der Familie. Von hier aus gelangt man direkt in den Wintergarten, der das Haus mit natürlichem Licht durchflutet. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für einen gemütlichen Essbereich. Neben den Schlafzimmern bietet dieses Haus ein volles Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC, was das alltägliche Leben deutlich erleichtert. Die sanitären Einrichtungen sind ebenfalls modernisiert worden und bieten Komfort und Funktionalität in einem ansprechenden Design. Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie einen Garten anlegen, einen Spielbereich für Kinder einrichten oder einfach die Natur genießen möchten - die Fläche lässt viele Möglichkeiten offen. Darüber hinaus sorgen gut gepflegte Grünflächen für eine angenehme Atmosphäre im Außenbereich. Ein weiterer Pluspunkt ist die ruhige Wohnlage, die dennoch eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur bietet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Diese Immobilie ist eine exzellente Wahl für alle, die großzügigen Wohnraum in einem gut durchdachten und stilvollen Haus suchen. Für all jene, die Interesse an einer Besichtigung haben, steht das Objekt nach Absprache zur Verfügung. Hier bietet sich die Gelegenheit, ein Zuhause zu erleben, das durch seine Qualität und den durchdachten Grundriss besticht und gleichzeitig ausreichende Flexibilität für individuelle Anpassungen ermöglicht. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie, wie Sie hier - mit Raum für Ihre persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten – optimal wohnen können.



Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Alles zum Standort

Der gemütliche Ort Lisberg, Trabelsdorf liegt im westlichen Landkreis Bamberg und ist das nördliche Tor zum Steigerwald. Bekannt durch die Burg Lisberg - eine der ältesten Burgen in Franken, ein Anziehungspunkt für Festlichkeiten und Touristen. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur, Volksschule, Kindergarten, Bank, Metzgerei, Bäcker, gemütliche Gaststätten, sowie ein reges Vereinleben. Die abwechslungsreiche Feld-Wald-Landschaft mit der Tal-Landschaft der Aurach, den Hecken und wildbelassenen Uferstreifen lädt zum Wandern und Naturerleben ein. Die Weltkulturerbestadt Bamberg erreichen Sie nach nur 15 Minuten Autofahrt. Holen Sie Wissenswertes unter: <http://vg-lisberg.de>

Objektnummer: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## Sonstige Angaben

**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: 25161019 - 96170 Lisberg / Trabelsdorf

## 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)