

Pommersfelden

# Gepflegtes EFH mit großem Garten zu Vermieten

Property ID: 24161053



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

RENT PRICE: 1.650 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 643 m<sup>2</sup>

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## At a glance

Property ID	24161053
Living Space	ca. 153,63 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Rent price	1.650 EUR
Additional costs	100 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	51.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.01.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property





Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property



Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property





Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property





Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property



Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property





Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property





Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property



Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## The property



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:

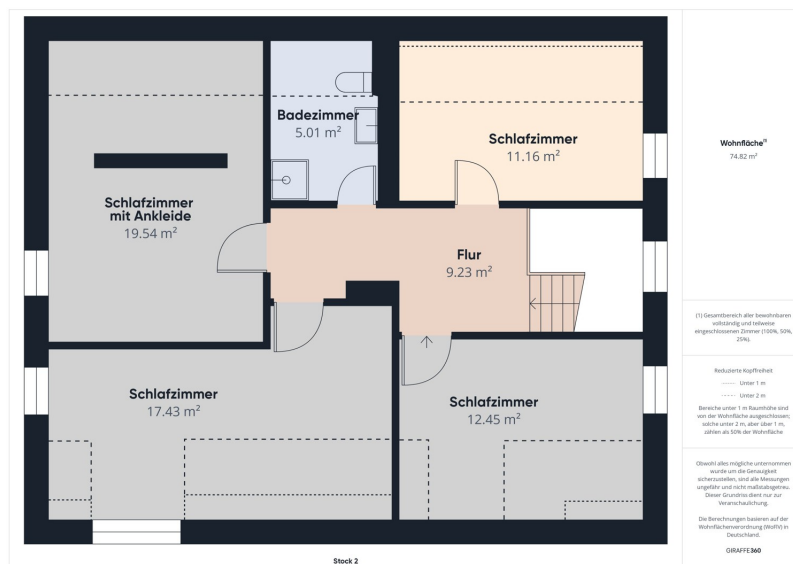
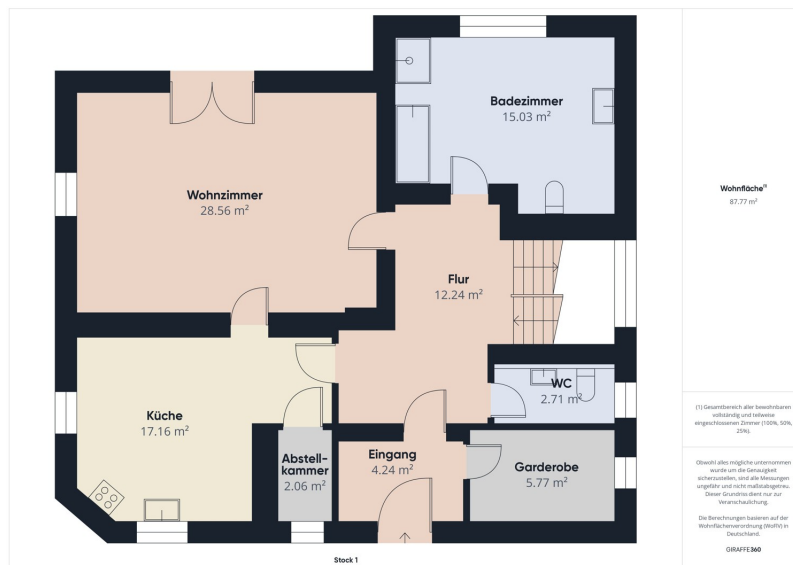
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

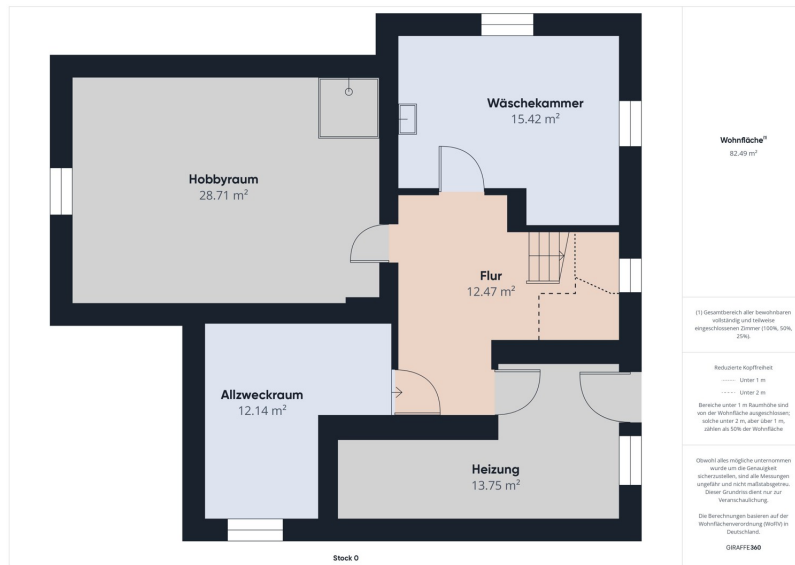


Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

# Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## A first impression

Zur Vermietung steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1995, das sich besonders für Familien eignet. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 6 Zimmer verteilt. Die Grundstücksfläche von ca. 643 m<sup>2</sup> ist vollständig eingezäunt und gewährleistet Privatsphäre und Sicherheit. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Flur, der in den Wohnbereich führt. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügig bemessene Wohnzimmer, das durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur Terrasse einlädt. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und wird durch eine integrierte Feuerstelle im Garten ergänzt, die zum Verweilen einlädt. Die geräumige Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum mit genügend Platz für einen Essbereich. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC, das den Komfort für Besucher erhöht. Zusätzlich ist eine separate Garderobe vorhanden. Im Obergeschoss erwarten Sie vier schön geschnittene Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über eine Ankleide. Die zwei vorhandenen Badezimmer sorgen hier für einen stressfreien Start in den Tag. Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das andere verfügt über eine Dusche. Besonders erwähnenswert ist der zusätzliche Hobbyraum im Keller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Fitnessraum, Heimkino oder Homeoffice. Dieser Raum unterstreicht die Flexibilität dieser Immobilie und passt sich Ihren individuellen Bedürfnissen an. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Zentralheizung sowie eine effiziente Fußbodenheizung, die in den kälteren Monaten für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und bietet eine solide Basis um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Eine große Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und bietet reichlich Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Dadurch wird nicht nur für Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder oder Gartengeräte ausreichend Platz geschaffen. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine Gelegenheit für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und eine komfortable Raumaufteilung legen. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen. Dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort mit funktionalem Design und ist bereit, neuen Mietern ein Zuhause zu bieten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem besonderen Angebot zu verschaffen.

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Details of amenities

- Hobbyraum
- Feuerstelle mit Hollywoodschaukel
- Garage und Freiplätze
- vollständig eingezäunter Garten



Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## All about the location

Sambach ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Pommersfelden im Landkreis Bamberg (Oberfranken, Bayern). Der idyllische Ort ist im südlichen Landkreis Bamberg gelegen, romantisch eingebettet im Tal der Reichen Ebrach und am Rande des Steigerwaldes. Die Gemeinde Pommersfelden verfügt über verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Banken, Kinderkrippe, Kindergärten, Grund- u. Mittelschule, Allgemeinarzt und Zahnarzt sowie regionale Landgasthöfe und Hotels. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Sehenswürdigkeiten, wie das Barockschloss Weissenstein mit seinem englischen Landschaftspark aus dem 19. Jahrhundert, die Wasserschlossruine, das Jesuitenschloss und vier Pfarrkirchen bereichern den Ort und ziehen zahlreiche Touristen an. Die weitgehend unberührte Natur bietet zahlreiche Wander- und Radwege, Sport- und Kinderspielplätze sind vorhanden. Ein beheiztes Wellenfreibad, ein Hallenbad und eine Eissporthalle erreicht man nach ca. 7 km in Höchstadt a.d. Aisch. Verkehrsanbindungen: Es besteht eine Busverbindung durch den VGN nach Bamberg und Höchstadt a.d. Aisch. Die nächste Schienenanbindung ist in Hirschaid oder Bamberg gegeben. Pommersfelden ist zentral gelegen an der Bundesautobahn A3 Nürnberg-Frankfurt (3 km) und A 73 Hirschaid-Schweinfurt-Bayreuth (10 km) sowie an der B 505 Auffahrt Pommersfelden (3 km) bzw. Hirschaid (10 km). Die nächsten größeren Städtezentren sind Nürnberg - 40 km; Erlangen - 20 km; Bamberg - 15 km; Höchstadt a.d. Aisch - 7 km; die durch den Staatsstr. 2260 und 2263 gesichert sind.

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 51.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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.

Property ID: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)