

Kemmern

Elegantes Einfamilienhaus mit dem gewissen Etwas

Property ID: 25161004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 689 m²

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

- 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: 25161004 - 96164 Kemmern

At a glance

Property ID	25161004	Purchase Price	745.000 EUR
Living Space	ca. 156 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	3		
Year of construction	2013		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final energy consumption	33.42 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.12.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

The property



Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

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

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

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: 25161004 - 96164 Kemmern

A first impression

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 m² und steht auf einem ca. 689 m² 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.

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

Details of amenities

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

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

All about the location

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.

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 33.42 kWh/(m²*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.

Property ID: 25161004 - 96164 Kemmern

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com