

Pommersfelden

# Gepflegtes EFH mit großem Garten zu Vermieten

CODE DU BIEN: 24161053



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

PRIX DE LOYER: 1.650 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 643 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24161053
Surface habitable	ca. 153,63 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix de loyer	1.650 EUR
Coûts supplémentaires	100 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	51.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

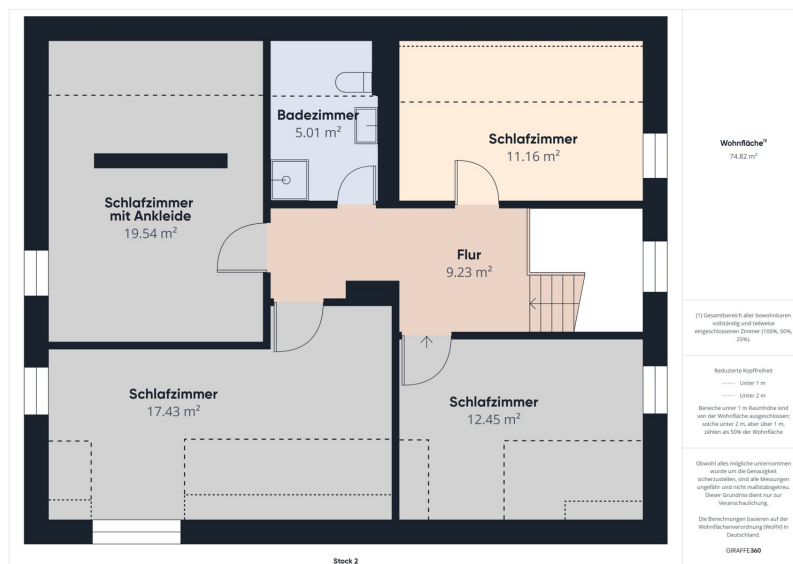
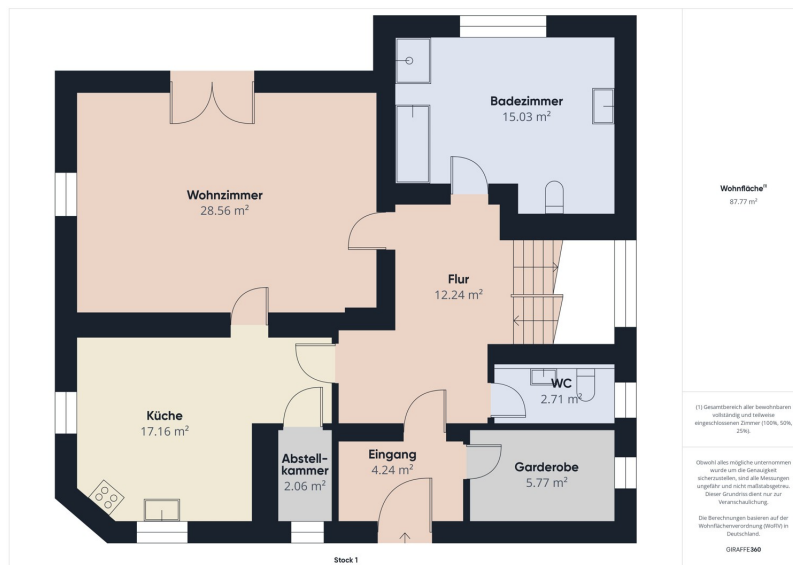
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

**CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden**

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden**

## Une première 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.



**CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24161053 - 96178 Pommersfelden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)