

Kemmern

Elegantes Einfamilienhaus mit dem gewissen Etwas

CODE DU BIEN: 25161004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 689 m²

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

- 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: 25161004 - 96164 Kemmern

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25161004 |
| Surface habitable | ca. 156 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5.5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 2013 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 745.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | ELECTRICITY | Consommation finale d'énergie | 33.42 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 01.12.2034 | Classement énergétique | A |
| Source d'alimentation | Électrique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2013 |

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

La propriété



CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

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

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

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: 25161004 - 96164 Kemmern

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25161004 - 96164 Kemmern

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com