Gundelsheim

Erstbezug! Stilvolle 5-Zimmerwohnung in ruhiger Lage

??????? ????????: 24161019a

???? ????????: 1.818 EUR • ?????????: ca. 154,94 m² • ???????: 5

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24161019a
?????????	ca. 154,94 m²
??????	1
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2.5
???? ??????????	2024
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ????????	1.818 EUR
????????? ???????	255 EUR
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 39 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	18.40 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	16.08.2033	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

?? ???????

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

?? ???????

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

??????

TREPPE-BI
FLUR-I
UP
BAD-BI
WM
ABSTELLRAUM-BI
HOBBY-BI

SCHLAFZIMMER-B2
SCHLAFZIMMER-B1
SCHLAFZIMMER-B3
BAD-B2
BAD-B3
ABSTELLRAUM-B2
KÜCHE-B1
DN
WOHNZIMMER-B1
TERRASSE-B1

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

??? ????? ????????

Stadtnahes Wohnen im Grünen mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Neubaus, welcher im Dezember 2024 fertiggestellt sein wird. Die Wohnung ist auf 2 Etagen aufgeteilt und befindet sich im Erdgeschoss und Keller des 8-Parteien-Hauses. Mit einer Gesamtfläche von ca. 155 m2 bietet die Immobilie großzügig geschnittene 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2.5 Badezimmer. Eine Nutzfläche von ca. 40 m2 ist inbegriffen, die voll als Wohnraum dienen. 2 großzügige PKW Stellplätze, die mit Wallboxen für E-Autos ausgestattet sind, sorgen für ausreichende Parkmöglichkeiten und fortschrittlichste Technologie. Dank hauseigener PV-Anlage besteht die Möglichkeit kostengünstigen Strom zu beziehen. Besonders hervorzuheben ist der offene Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigen Nolte-Küchen und deutschen Markengeräten, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Die angrenzende Terrasse und der eigene Garten laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und sind ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Das große Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche, was für großen Komfort und Luxus sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung. Die Wohnung besticht zudem durch große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der hochwertige Laminatboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Note. Die Immobilie ist äußerst zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bieten dadurch eine hohe Lebensqualität. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnung, die durch ihre großzügige Raumgestaltung, moderne Ausstattung und durch eine sehr hohe Energieeffizienz besticht. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem stilvollen, hoch modernen und komfortablen Zuhause sind.

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

????????????? ??? ???????

- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Ebenerdige Duschen
- Küche der Marke Nolte, Küchengräte von Bosch & Siemens, Induktionsherd. Farbe: Hochglanzweiß mit grauer Arbeitsplatte.
- WallBox für e-Fahrzeuge
- Abschließbarer Fahrradabstellraum
- Garten zur persönlichen Nutzung
- Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet
- Gegensprechanlage mit Video
- Hauseigene PV-Anlage für Mieterstrom
- Personenaufzug

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

??? ??? ??? ?????????

Gundelsheim hat sich, dank ruhiger, naturnaher Lage, einer beeindruckenden Infrastruktur, umfangreichen Angeboten in den Bereichen Kinderbetreuung, Schule, Bildung und Freizeit, verschiedenen Möglichkeiten des Seniorenwohnens, einer guten ärztlichen Versorgung sowie einem lebendigen Vereins-, Kultur und Gemeindeleben, zu einem stadtnahen, beliebten Wohnort mit ca. 3600 Einwohnern etabliert. Nach knapp 5km erreicht man ein Einkaufszentrum mit einer großen Auswahl an Geschäften und Gastronomie. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Die Natur rund um Gundelsheim bietet alle Möglichkeiten für Naherholung und die Nähe zu Bamberg vielseitige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So etwa der direkt an das Gemeindegebiet angrenzende Forst: ein weitläufiges Waldgebiet, das zum Joggen, ausgedehnten Spaziergängen oder Radfahren einlädt. Das ganze Jahr über gibt es zahlreiche Events: von Gemeinde- und Vereinsfesten über kirchliche Veranstaltungen, Kultur und Kleinkunst wird für jeden Geschmack etwas geboten und macht die Gemeinde zu einem Ort, in dem man sich wohlfühlt. Verkehrsanbindungen: Gundelsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie erreichen das nur 7 km entfernte Bamberg bequem mit dem Stadtbus, dem Auto oder mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten. Verkehrsgünstig gelegen am Bamberger Kreuz sind die Autobahnen A70 und A73 in wenigen Minuten erreichbar. Zum Nürnberger Flughafen gelangen Sie über die Autobahn in unter einer Stunde.

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 18.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ????????: 24161019a - 96163 Gundelsheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com