Gundelsheim

Exklusives und modernes Familiendomizil mit großzügigem Garten

VP azonosító: 24161049

VÉTELÁR: 835.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 265,6 m^2 • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 745 m^2

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Áttekintés

VP azonosító	24161049
Hasznos lakótér	ca. 265,6 m²
Szobák	7
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2014
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	835.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Hasznos terület	ca. 83 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Könny? földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	50.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

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

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Az els? benyomás

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause: Ein wunderschönes, modernes Einfamilienhaus, das sowohl durch seine funktionale Raumaufteilung als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt. Diese Immobilie erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 245 qm auf einem Grundstück von ca. 745 qm. Durch die insgesamt sieben Zimmer stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Durch einen großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in einen weitläufigen Wohnbereich. Das Herzstück des Hauses stellt der offene Wohn- und Essbereich dar, der viel Platz für gesellige Stunden mit der Familie oder Freunden bietet. Große Fensterflächen unterstützen die helle und einladende Atmosphäre. Ein besonderer Charme geht außerdem von dem Kaminofen aus. An den Wohnraum schließt sich ein direkter Zugang zu der Terrasse an, die im Sommer zum Entpannen oder zu geselligen Grillabenden einlädt. In der oberen Etage befinden sich drei geräumige Schlafzimmer. Diese eignen sich ideal als ruhige Rückzugsorte und somit zur Erholung. Jedes Schlafzimmer ist so gestaltet, dass es genügend Platz für Bett und Schränke bietet und durch seine großen Fenster viel Tageslicht einlässt. Zusätzlichen Komfort bietet das Badezimmer, das mit modernen Armaturen sowie einer großen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Erwähnenswert ist außerdem die Dachterrasse, die mit einer Größe von 56 qm ein absolutes Highlight darstellt. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die innovative Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen maßgebend für ein angenehmes Raumklima sorgt. Insbesondere in den kälteren Monaten ist diese Art der Heizung eine hervorragende Möglichkeit, gleichmäßige Wärme zu gewährleisten, ohne zusätzlichen Platz durch konventionelle Heizkörper zu verlieren. Zur Struktur des Hauses gehört des Weiteren ein funktioneller Hauswirtschaftsraum, der neben Platz für Waschmaschine und Trockner auch Stauraum für Haushaltsutensilien bietet. Die zugehörige Scheune bietet genügend Platz um handwerklich tätig zu sein. Die Einliegerwohnung ist entweder über die Kellertreppe erreichbar, oder aber über einen separaten Zugang von außen. Eine praktische Küche ist in den offenen Wohn- und Essbereich eingebaut. Eine entspannte Rückzugsmöglichkeit ist durch das großzügige Schlafzimmer gegeben. Im modernen Badezimmer befindet sich eine geräumige Dusche und eine Badewanne. Das Haus ist in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohngegend gelegen, die sowohl für Familien als auch für Paare, die ein angenehmes Wohnumfeld suchen, attraktiv ist. In der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen, die zur hohen Lebensqualität dieser Lage entscheidend beitragen. Diese Immobilie kombiniert klug geplante Räumlichkeiten mit modernen Ausstattungsmerkmalen, die Ihnen den Wohnalltag erleichtern werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst das

Potenzial und die Vorzüge, die dieses Einfamilienhaus zu bieten hat. Ein ideales Zuhause erwartet Sie!

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Részletes felszereltség

- 3 zusätzliche Bestandgebäude (Werkstatt, Holzlager, Partyraum)
- Große Terrasse 29,15 m2
- Große Dachterrasse 62,50 m2
- ausgebauter Keller mit Einliegerwohnung, Lichthof, Hobbyraum

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 50.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 24161049 - 96163 Gundelsheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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