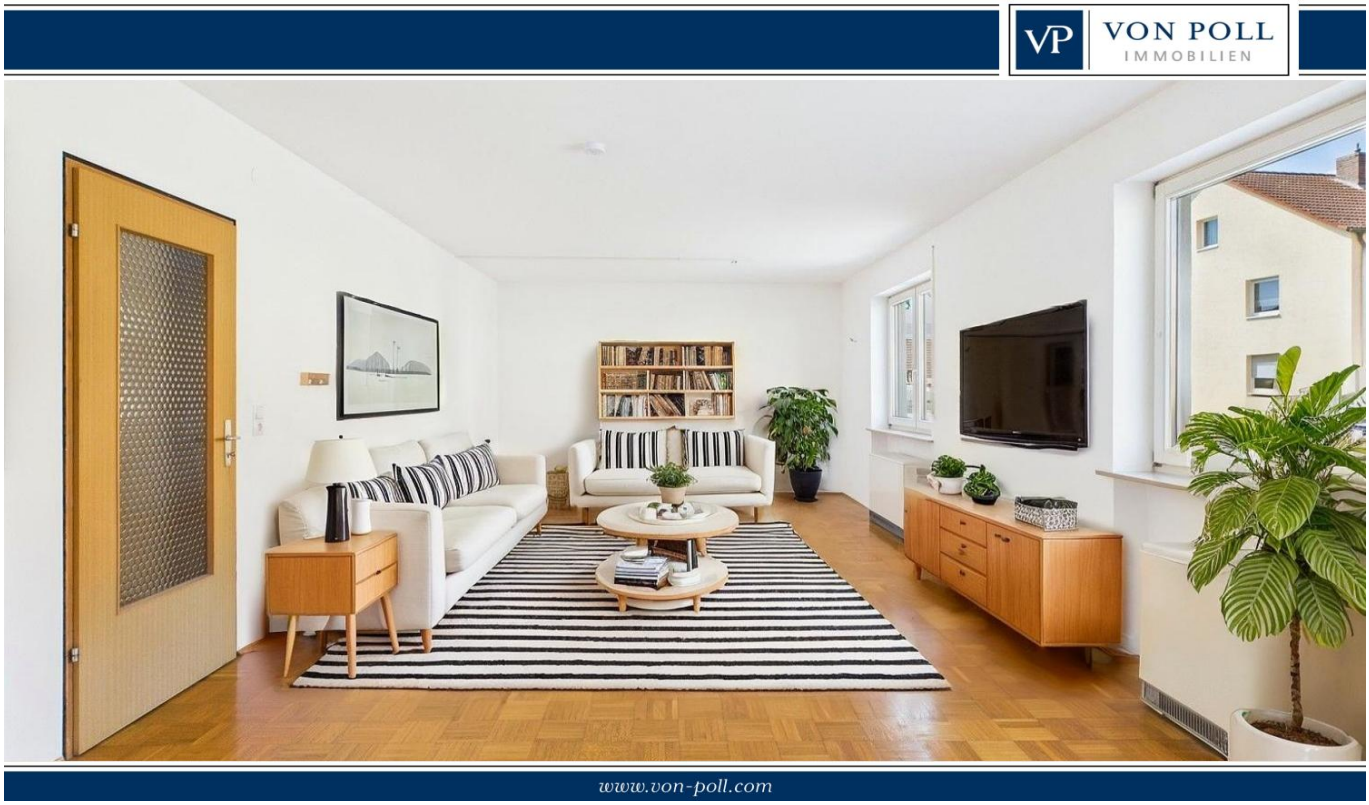
Breitengüßbach

Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten - Einladendes Zuhause mit Charme und Komfort

Número de propiedad: 25161012a



PRECIO DE COMPRA: 225.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105,7 m^2 • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

De un vistazo

Número de propiedad	25161012a
Superficie habitable	ca. 105,7 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	225.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 13 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	03.02.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	216.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

La propiedad

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/bamberg

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Una primera impresión

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 1969 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 105,7 m² ein komfortables und funktionales Zuhause. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ansprechende Wohnqualität legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet ein großzügig bemessenes Wohnzimmer, das dank seiner Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse dar, die nicht nur an schönen Tagen zum Verweilen einlädt, sondern auch Zugang zu einem eigenen Gartenanteil ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder den Garten ganz nach Ihren Vorstellungen kreativ gestalten.

Die funktionale und stilvolle Küche, die im Jahr 2017 mit modernen Fliesen ausgestattet wurde, bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein neuwertiger Elektroofen mit Cerankochfeld und einer Spülmaschine, die im Jahr 2017 installiert wurden, erfüllen zeitgemäße Ansprüche. Das geräumige Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss ist hell und gepflegt und wurde zuletzt im Jahr 2011 modernisiert. Die praktische Aufteilung garantiert täglichen Komfort.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die umfangreiche Nutzfläche im Untergeschoss. Neben einem Kellerraum steht ein zusätzlicher Hobbyraum oder eine Werkstatt zur Verfügung, die sich hervorragend für handwerkliche Aktivitäten oder als zusätzlicher Stauraum nutzen lassen. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Lagerfläche in der benachbarten Scheune, die zusätzlichen Platz für Ihre Besitztümer bietet.

Ein besonderes Plus der Immobilie sind die beiden zur Wohnung gehörenden Stellplätze, die das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs direkt vor Ort ermöglichen. Die Wohnung verfügt über eine Nachtspeicherheizung mit einem separaten Heizstrom-Doppeltarifzähler, die in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Teile der Fenster wurden bereits 2008 erneuert und sind doppelverglast, was sowohl den Wohnkomfort steigert als auch zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.
Im Jahr 2017 wurden zudem weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem überaus gepflegten Zustand präsentiert.

Mit ihrer ausgewogenen Kombination aus Wohnkomfort, praktischen Annehmlichkeiten und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bietet diese Wohnung eine

hervorragende Basis für Ihr neues Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und lassen Sie die Vorzüge dieses Angebots auf sich wirken.

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Detalles de los servicios

- großzügige Terrasse
- eigener Gartenanteil
- 2 Stellplätze
- Lagerfläche in Scheune
- Kellerraum
- Hobbyraum / Werkstatt im Keller

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Breitengüßbach mit den rd. 4800 Einwohnern ist ca.10 km nördlich von Bamberg in Oberfranken gelegen.

Breitengüßbach verfügt über eine eigene, sehr gute Infrastruktur.
Egal ob Einkauf, Gesundheitsversorgung, Kita, Grund- und Mittelschule, Banken, Gastronomie oder Sport und Freizeit sowie die Dinge des alltäglichen Lebens sind hier alle vorhanden und lassen sich in Breitengüßbach auch ohne Auto schnell und einfach erreichen.

Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine optimale Anbindung an die Stadt Bamberg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig am unmittelbaren Autobahnanschluss A73 und ermöglicht so die schnelle Verbindung mit der Region.

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25161012a - 96149 Breitengüßbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com