

Breitengüssbach

Dachjuwel mit Balkon und Garten

Número de propiedad: 25161012b



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83,83 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

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

Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüssbach

De un vistazo

Número de propiedad	25161012b
Superficie habitable	ca. 83,83 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	245.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüssbach

Datos energéticos

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: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

La propiedad



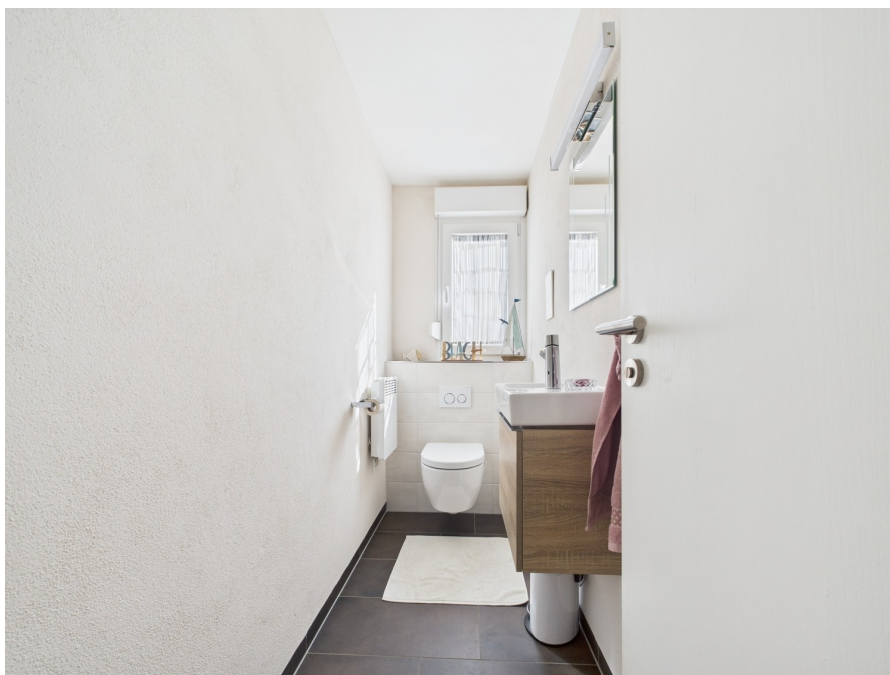
Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bamberg

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: 25161012b - 96149 Breitengüssbach

Una primera impresión

Diese großzügige Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² und bietet Raum für komfortables Wohnen. Im Jahr 1969 wurde das Wohnhaus erbaut und 1983 das Dachgeschoss ausgebaut. Die Immobilie 2019 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem optimalen Zustand. Die umfassende Modernisierung beinhaltet die Erneuerung der Böden und Fenster sowie die Ausstattung mit einer modernen Küche, wodurch sich der Standard dieser Immobilie auf einem gehobenen Niveau befindet.

Die Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Komfort bieten. Des Weiteren steht ein neu renoviertes Badezimmer zur Verfügung, das durch seine hochwertige Ausstattung besticht. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der dazugehörige Garten, der den Bewohnern die Möglichkeit bietet, Zeit im Freien zu genießen. Dieser bietet ausreichend Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten und ergänzt das Wohnangebot ideal. Für ausreichend Abstellfläche für Fahrzeuge sorgen die 2 Garagen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Die Wohnung wird durch eine Natursteinheizung mit getrennter Messung (Zweitarifzähler) beheizt, die sowohl effizient als auch umweltschonend arbeitet. Diese Heizungsart ist ideal auf die Immobilie abgestimmt und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Die umfangreichen Renovierungen aus dem Jahr 2019 unterstützen maßgeblich die hohe Wohnqualität dieser Immobilie. Die Lage der Wohnung ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Dies macht die Immobilie sowohl für Paare als auch für kleinere Familien interessant.

Diese Wohnung stellt eine attraktive Möglichkeit für alle dar, die auf der Suche nach einer modernen, vollständig renovierten Immobilie sind, die sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch ihre Lage überzeugt. Die durchgeführten Renovierungen und die hochwertigen Materialien, die verwendet wurden, machen diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl in der aktuellen Marktsituation.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin ein eigenes Bild von der hohen Qualität und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weitere

Informationen zu erhalten.

Número de propiedad: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

Detalles de los servicios

- vollständig renoviert
- großzügiger Balkon
- eigener Gartenanteil
- 2 Garagen
- Lagerfläche in Scheune
- großer Kellerraum

Número de propiedad: 25161012b - 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: 25161012b - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sophie Grohganzen & 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