

Frensdorf

# Wunderschönes Architektenhaus DHH, ökologisch und durchdacht zum Verlieben

Property ID: 24161037



PURCHASE PRICE: 742.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,05 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>

Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## At a glance

Property ID	24161037	Purchase Price	742.000 EUR
Living Space	ca. 173,05 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	9	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3.5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	34.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.11.2024	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

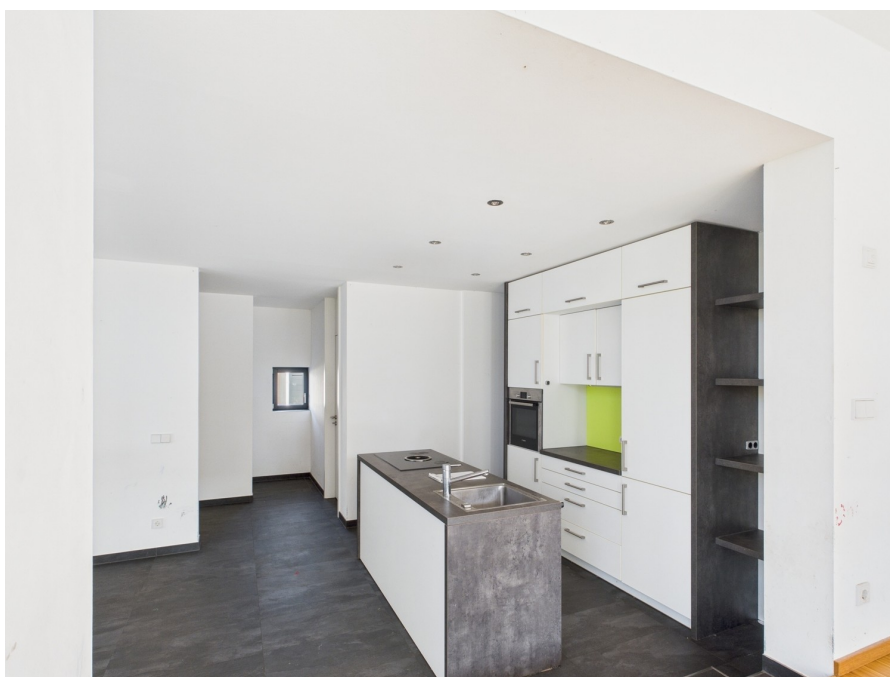
## The property





Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

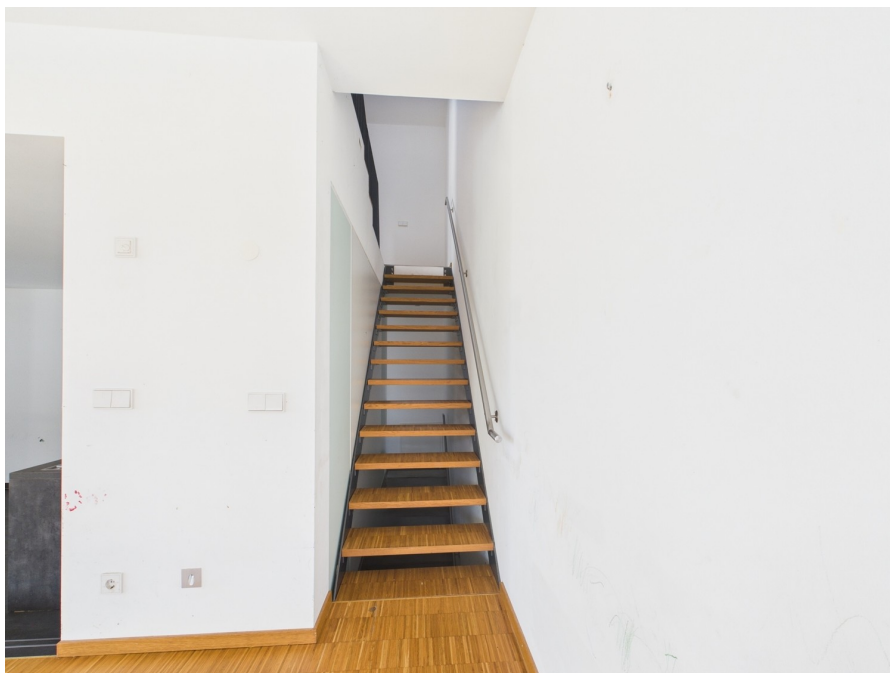
## The property





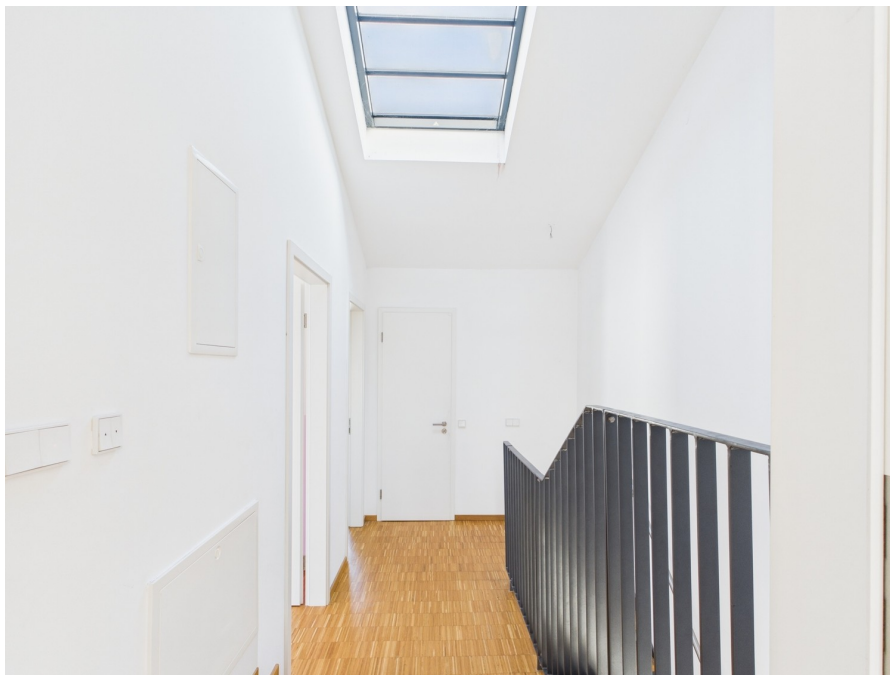
Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property





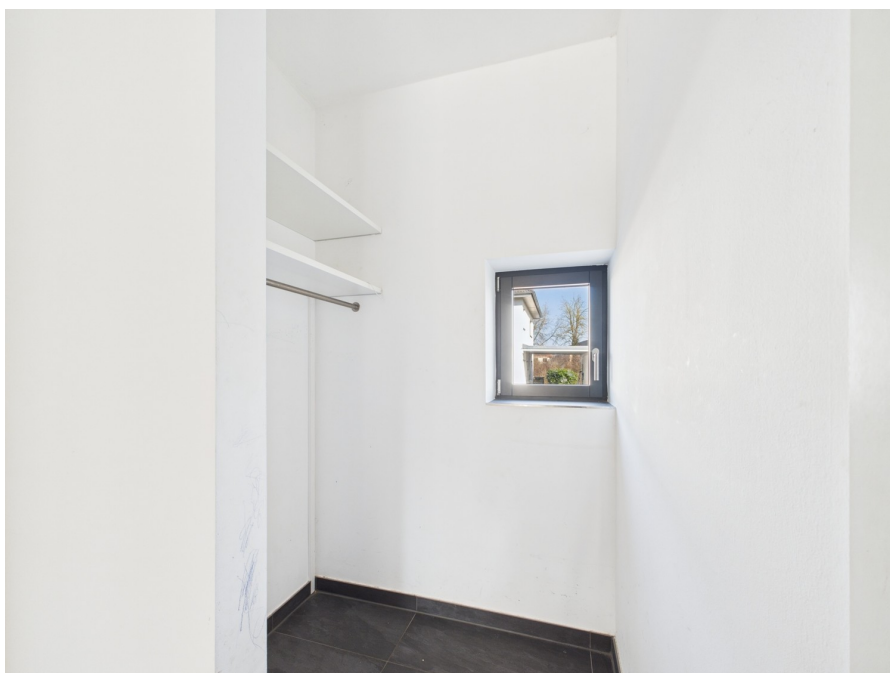
Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



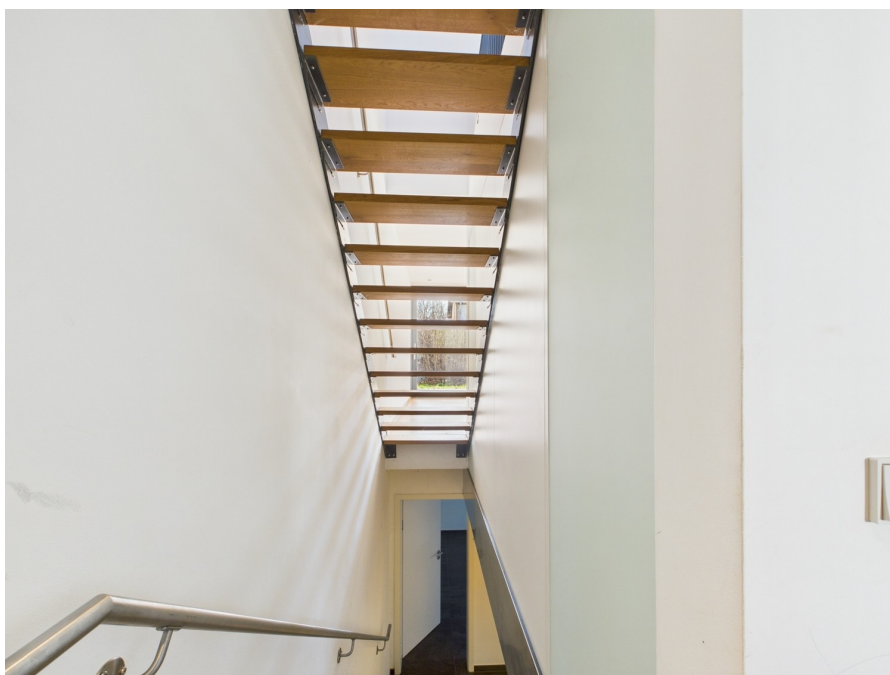
Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

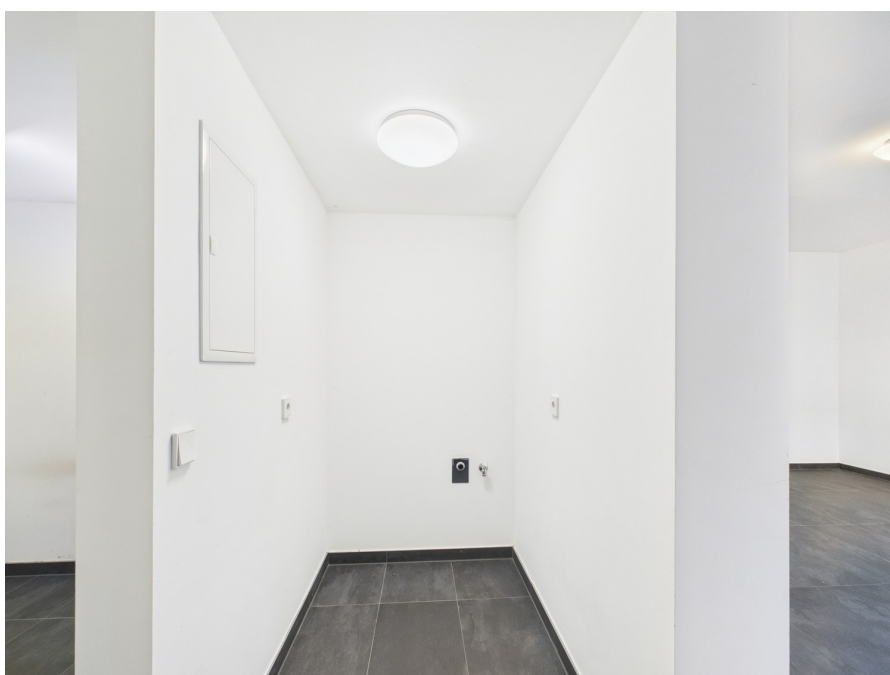
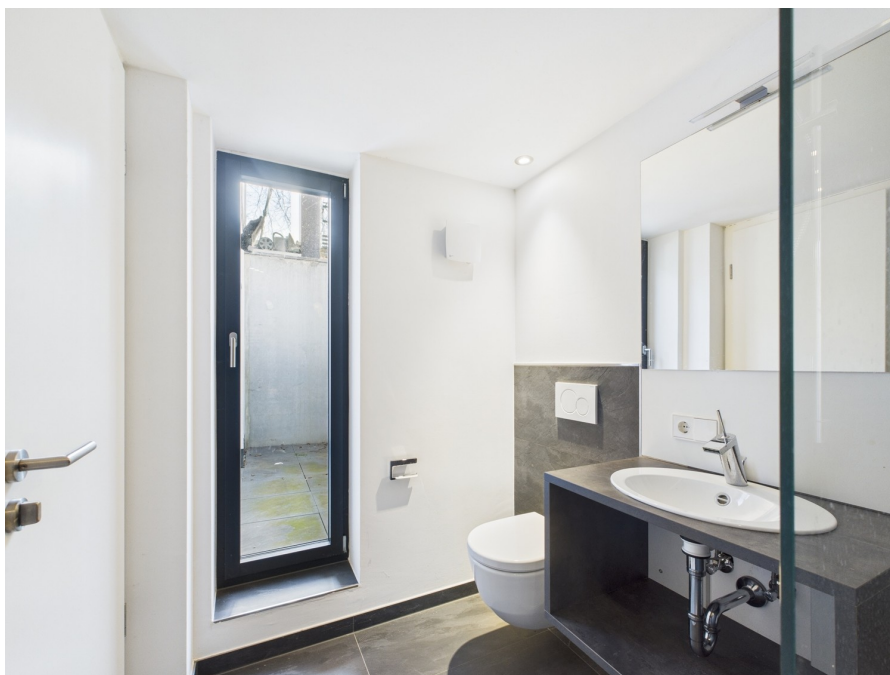
## The property





Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property





Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## The property



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## A first impression

Architektenhaus zum verlieben Das repräsentative, nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten geplant und erstellte Doppelhaus Hälfte aus dem Jahr 2016 bietet auf ca. 173.05 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Raum für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 3/4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer sowie Gästetoilette, erfüllt sie alle Bedürfnisse für ein angenehmes Wohnen. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Bauweise und ihren neuwertigen Zustand. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme und der niedrige Energieverbrauch dank der Wärmepumpe trägt zur Nachhaltigkeit bei. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Das Haus liegt auf einem ca. 290 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine praktische Aufteilung. Die offene Küche und das geräumige Wohnzimmer bieten genügend Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden. Das Haus verfügt zudem über einen Keller mit Einliegerwohnung und zusätzlichen Stauraum, der als Hobbyraum genutzt werden kann. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung bietet das Haus alles, was für ein angenehmes Wohnen benötigt wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.



Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Details of amenities

Das Haus ist vom Architekten geplant und sehr hochwertig ausgeführt als Niedrigenergiehaus mit ca. 34 kW/m<sup>2</sup> Energieverbrauch. Das wurde in Ziegel (36,5cm Poroton) gemauert und mit einem Dämmputz versehen. Die Fenster, Schiebebetüre wurde in Holz-Aluminium ausgeführt mit Dreifachverglasung UG 0,6.

Eine Luft/Wasser Wärmepumpe versorgt die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung mit Wärme und erzeugt das Warmwasser zentral. Die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung ist so ausgelegt, dass nur niedrige Temperaturen benötigt werden um wohlige Wärme in den Räumen zu erzeugen.

Alle Fenster sind in Holz-Aluminium ausgeführt mit 3fach Verglasung, zur Südwest-Terrasse öffnet eine große deckenhohe Schiebetüre. Alle Türen, Küche und Einbauten wurden vom Schreiner ausgeführt.

Im Erdgeschoss sind alle Fenster, Schiebetüre zur Terrasse deckenhoch ausgeführt. Die Raumhöhe ist bewusst erhöht zur Optimierung des Raumgefühls. Die integrierte Küche ist offen gestaltet mit Induktions-Kochfeld und Dampfzug, Spülmaschine und erhöhtem Backofen. Die Küche wurde vom Schreiner angefertigt und lässt sich nach Wunsch erweitern und umgestalten.

Das Obergeschoß ist durch eine offene integrierte Treppe erreichbar, dort befinden sich 2 Kinderzimmer mit eigenem Duschbad und ein separierter Elternbereich mit eigenem großem Badezimmer, Ankleide und Schlafzimmer.

Im Untergeschoß befindet sich neben den Abstellräumen ein abschließbarer, von außen zugänglicher Wohn- oder Arbeitsbereich mit eigenem Duschbad, Wohn- und Schlafbereich.

Ein überdachter Stellplatz und ein weiterer offener Stellplatz ermöglichen problemloses Parken und runden das Angebot ab..

**Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf**

## All about the location

10 km südwestlich der Weltkulturerbestadt Bamberg im oberfränkischem Landkreis Bamberg gelegen, zählt die Gemeinde Frensdorf mit seinen 14 Ortsteilen ca. 5000 Einwohner. Im Kleinzentrum findet man alle Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsbetriebe, gute Gastronomie, Banken und Sparkassen, Schulen und Kindergärten. Neben Allgemein- und Zahnärzten gehören die Postagentur, Kinderspielplätze, eine Apotheke, Sportplätze, ein Naturbadesee, Feuerwehrhäuser und die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr zu selbstverständlich gewordenen Einrichtungen der Gemeinde. Zahlreichen Organisationen und Vereinen sorgen für ein geselliges Miteinander und eine abwechslungsreiche Erholungs- und Freizeitgestaltung. Eine gute Verkehrsanbindung an die A70 / A73 / A3 sowie B 505 und B22 sorgen für schnelle Erreichbarkeit. weitere Informationen unter : <http://www.frensdorf.de>

Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 34.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)