

Burgebrach

Weitläufiges Familiendomizil mit sonnigem Garten und großzügigem Wohngefühl

CODICE OGGETTO: 25161049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287,86 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m²

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25161049
Superficie netta	ca. 287,86 m ²
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	321.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet auf rund 288 Quadratmetern Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 736 Quadratmetern großzügigen Raum für ein komfortables Zusammenleben unter einem Dach. Mit insgesamt neun Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer, eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Menschen, die Wert auf viel Platz legen – sei es zum Arbeiten, Entspannen oder Gestalten.

Die besondere Aufteilung über sechs versetzte Halbgeschosse verleiht dem Haus eine offene und helle Atmosphäre mit angenehmem Wohnfluss. Die Räume verbinden sich auf geschickte Weise, die Übergänge sind angenehm kurz, und dennoch entfaltet jede Ebene ihre eigene Funktion und Rückzugsmöglichkeit.

Der zentrale Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit und den hohen Lichteinfall. Hier lässt sich der Alltag stilvoll gestalten - ob als Ruhepol oder als lebendiger Treffpunkt für die ganze Familie.

Ein beheizter Wintergarten mit seinen bodentiefen Fenstern erweitert diesen Bereich und eröffnet einen direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Dieser bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und spielende Kinder. Ein weiteres Highlight sind die 4 Balkone.

Die angrenzende, separate Küche ist funktional geschnitten und lässt sich individuell gestalten. Der offen angebundene Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten in familiärer Atmosphäre ein.

Die sechs Schlafzimmer verteilen sich über die versetzten Ebenen und eignen sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Auch für Home-Office oder kreative Projekte ist ausreichend Platz vorhanden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Badezimmer, beide sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Eines dieser Bäder wurde bereits modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Die beiden separaten Gästetoiletten erweitern das Angebot auf praktische Weise und können unter anderem von Gästen genutzt werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenräume wie eine Waschküche, zwei Abstellräume und zusätzliche Lagerflächen im Untergeschoss.

Auch der Außenbereich überzeugt. Der liebevoll angelegte Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten - vom Rückzugsort bis zum Spielparadies. Vier Balkone, darunter ein besonders hervorzuhebender mit separatem Treppenzugang vom Garten, schaffen weitere Aufenthaltsflächen im Freien und laden dazu ein, den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen oder mit einem Glas Wein am Abend ausklingen zu lassen.

Die Möglichkeit der Trennung der Wohneinheiten besteht und bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Kombination beider Optionen.

Zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist solide, die Zentralheizung gewährleistet zuverlässig eine angenehme Raumtemperatur. Insgesamt zeigt sich das Haus sowohl innen als auch außen in gutem Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für den sofortigen Einzug – mit Raum für individuelle Weiterentwicklungen.

Die Lage in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung unterstreicht die Wohnqualität zusätzlich. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaft und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Ein Zuhause mit Platz, Licht und Möglichkeiten – dieses Haus verbindet Großzügigkeit mit Struktur, Wohnqualität mit Flexibilität und bietet ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Familiendomizil.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Dettagli dei servizi

- 9 Zimmer
- 3 Bäder
- 6 versetzte Halbgchosse
- Wintergarten
- 4 Balkone
- Geräteschuppen
- Doppelgarage
- Carport für 2 Autos
- 1 Freiplatz
- Möglichkeit zur Teilung in 2 Wohneinheiten
- separater Eingang ins Obergeschoss

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Tutto sulla posizione

Burgebrach befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Bamberg und zählt rund 6.800 Einwohner, verteilt auf 27 Ortsteile. Am Rande des Naturparks Steigerwald gelegen und als "Tor zum Steigerwald" bekannt, überzeugt Burgebrach mit einer reizvollen Umgebung und lädt zu Freizeitaktivitäten inmitten einer intakten Natur ein.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem breit gefächerten gastronomischen Angebot, traditionellen Brauereien und Bierkellern sowie einem vielfältigen Spektrum an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule, einem Hallenbad, der Steigerwaldklinik sowie verschiedenen Fach- und Hausarztpraxen ist die medizinische und schulische Versorgung umfassend abgedeckt. Auch kulturell hat Burgebrach mit Veranstaltungen, Vereinen und Musikangeboten viel zu bieten – unter anderem beheimatet der Ort das europaweit bekannte Musikhaus Thomann.

Über die Bundesstraße B22 ist die Weltkulturerbestadt Bamberg in nur 15 bis 20 Minuten (ca. 17 km) erreichbar. Auch in Richtung Würzburg, Nürnberg sowie zur Autobahn A3 bestehen schnelle Verbindungen.

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODICE OGGETTO: 25161049 - 96138 Burgebrach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com