

Breitengüßsbach

# Dachjuwel mit Balkon und Garten

Objektnummer: 25161012b



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

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25161012b                |
| Wohnfläche   | ca. 83,83 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1969                     |
| Stellplatz   | 2 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 245.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis  | 03.02.2035  |
| Befuerung                  | Elektro     |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 216.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



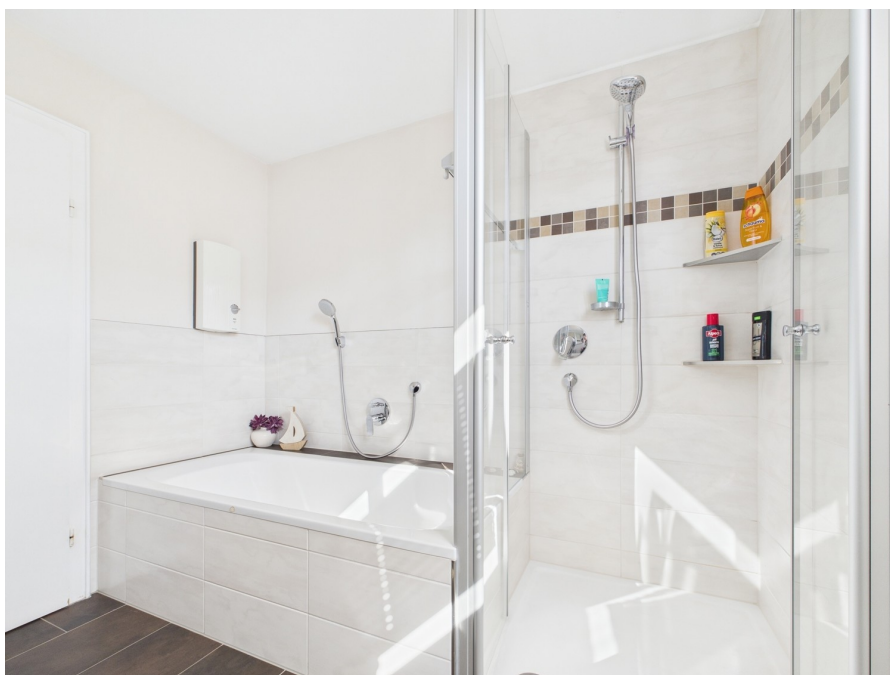
Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßsbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25161012b - 96149 Breitengüßbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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