Gundelsheim

Exklusive Villa mit Schwimmhalle

VP azonosító: 24161045

VÉTELÁR: 1.600.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 300 m^2 • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 1.425 m^2

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Áttekintés

VP azonosító	24161045
Hasznos lakótér	ca. 300 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1992
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.600.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskör?en felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Könny? földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	143.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VON POLL IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

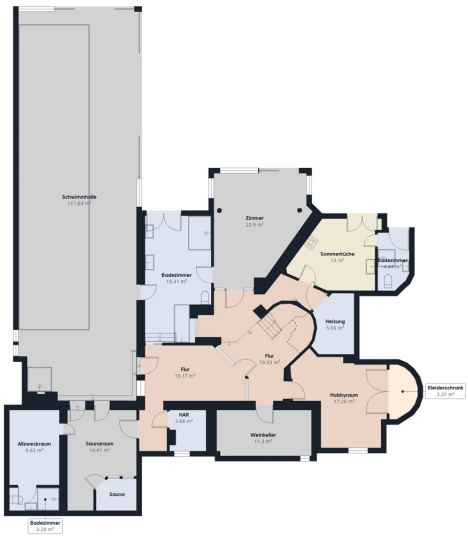
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Alaprajzok



Stock 0

Wohnfläche[1]
278.64 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Az els? benyomás

Diese großzügige Villa aus dem Jahr 1992 bietet eine Wohnfläche von etwa 300 m² und befindet sich auf einem ca. 1425 m² großen Grundstück. Das im Jahr 2016 vollständig modernisierte und renovierte Haus zeichnet sich durch eine erstklassige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung aus. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Bäder. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wobei das Untergeschoss ideal für eine Praxis für Krankengymnastik oder Physiotherapie geeignet ist. Diese Option eröffnet zusätzliche Funktionen für berufliche Nutzung oder persönliche Bedürfnisse. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist. Der vorhandene Marmor verleiht ein warmes und einladendes Wohngefühl. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für ein angenehmes Raumklima. Die moderne Küche mit Granit und Markengeräten von Gaggenau ist äußerst hochwertig ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Erlebnisse. Ein separates Zimmer im Erdgeschoss kann flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das Obergeschoss beherbergt die Schlafräume der Villa. Hier finden Sie das großzügige Hauptschlafzimmer mit einem en-suite Badezimmer und eigenem Zugang zum Balkon, der einen Blick auf das gepflegte Grundstück bietet. Zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer komplettieren diese Etage. Einer der Höhepunkte im Obergeschoss ist das vorhandene Turmzimmer. Im Untergeschoss befindet sich neben der Wellnessoase aus Sauna und Schwimmhalle ein beeindruckendes Badezimmer, ausgestattet mit einer modernen Whirlpool-Badewanne. Darüber hinaus gibt es genügend Lagerfläche, beispielsweise einen Weinkeller oder einen begehbaren Kleiderschrank. Ein weiterer erwähnenswerter Punkt auf dieser Etage ist die Sommerküche, optimal gelegen neben einem Zugang zur Terrasse. Besondere Highlights dieser Immobilie sind natürlich die Schwimmhalle und die innovative Wasserstoffgasheizung, die im Jahr 2019 installiert wurde komplettiert die äußerst gehobene und moderne Art der Wärmeerzeugung. Die vorhandene Schwimmhalle bietet die Möglichkeit, unabhängig von der Jahreszeit, sportlichen Aktivitäten nachzugehen oder Entspannung zu finden, während die moderne Heiztechnik eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung gewährleistet. Der Außenbereich der Villa ist großzügig und vielseitig gestaltet. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder zur Erholung im Freien. Eine großzügige Terrasse lädt zudem zu geselligen Zusammenkünften ein. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine gehobene und großzügige Wohnqualität legen. Ein weiterer erwähnenswerter Pluspunkt ist, dass das Grundstück komplett eingewachsen und somit nicht einsehbar ist, was ein höchstes Maß an

Privatsphäre bietet. Die Lage bietet sowohl Privatsphäre als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die moderne Ausstattung in Verbindung mit der durchdachten Architektur und der hervorragenden Lage macht diese Immobilie zu einem einzigartigen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Interessenten haben die Möglichkeit, diese außergewöhnliche Villa im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen, um sich ein Bild von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der hochwertigen Ausstattung zu machen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Részletes felszereltség

- Schwimmhalle
- Hauptküche mit Markengeräten von Gaggenau
- Wasserstoffgasheizung (2019)
- UG eignet sich auch als Praxis für Krankengymnastik oder Physiotherapie
- Sommerküche im UG
- Außenküche
- Sauna
- Badewanne mit Whirlpool-Funktion

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Minden a helyszínr?l

Gundelsheim hat sich, dank ruhiger, naturnaher Lage, einer beeindruckenden Infrastruktur, umfangreichen Angeboten in den Bereichen Kinderbetreuung, Schule, Bildung und Freizeit, verschiedenen Möglichkeiten des Seniorenwohnens, einer guten ärztlichen Versorgung sowie einem lebendigen Vereins-, Kultur und Gemeindeleben, zu einem stadtnahen, beliebten Wohnort mit ca. 3600 Einwohnern etabliert. Nach knapp 5km erreicht man ein Einkaufszentrum mit einer großen Auswahl an Geschäften und Gastronomie. Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Die Natur rund um Gundelsheim bietet alle Möglichkeiten für Naherholung und die Nähe zu Bamberg vielseitige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So etwa der direkt an das Gemeindegebiet angrenzende Forst: ein weitläufiges Waldgebiet, das zum Joggen, ausgedehnten Spaziergängen oder Radfahren einlädt. Das ganze Jahr über gibt es zahlreiche Events: von Gemeinde- und Vereinsfesten über kirchliche Veranstaltungen, Kultur und Kleinkunst wird für jeden Geschmack etwas geboten und macht die Gemeinde zu einem Ort, in dem man sich wohlfühlt. Verkehrsanbindungen: Gundelsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie erreichen das nur 7 km entfernte Bamberg bequem mit dem Stadtbus, dem Auto oder mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten. Verkehrsgünstig gelegen am Bamberger Kreuz sind die Autobahnen A70 und A73 in wenigen Minuten erreichbar. Zum Nürnberger Flughafen gelangen Sie über die Autobahn in unter einer Stunde.

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 143.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24161045 - 96163 Gundelsheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com