Priesendorf

Gepflegtes Einfamilienhaus mit guter Ausstattung und großzügigem Hanggrundstück

Objektnummer: 26093116



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 869 m²

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26093116
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	149 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

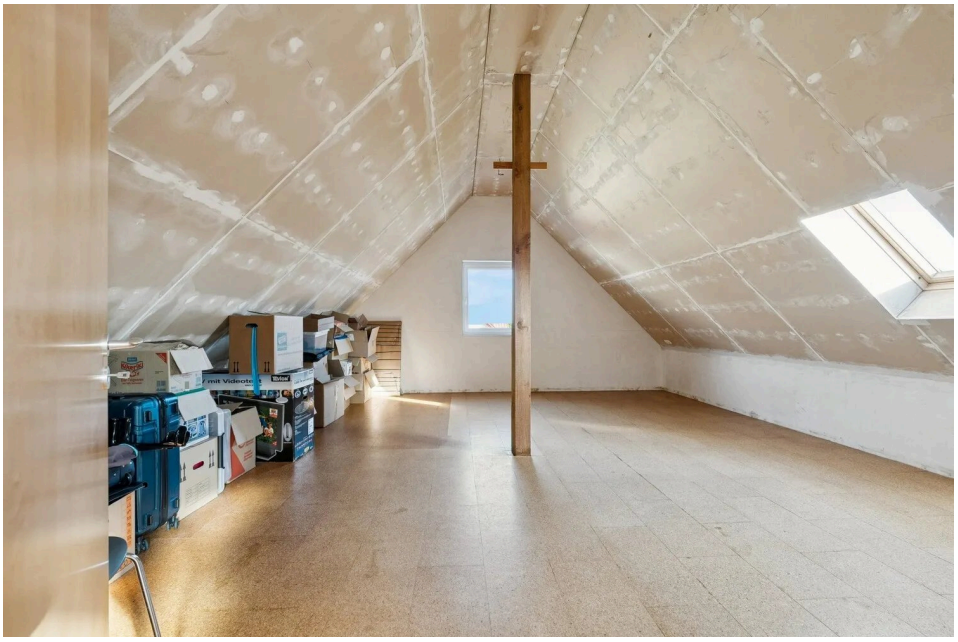
Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

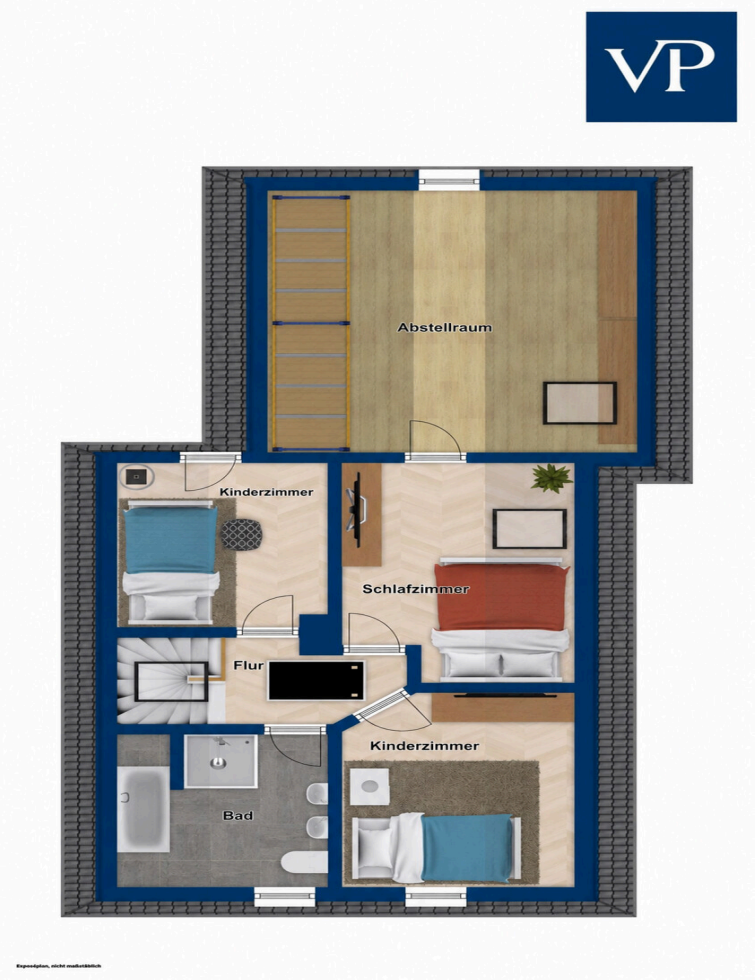
Grundrisse



Repräsentativer Grundriss, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 in ruhiger Wohnlage von Priesendorf. Die in Massivbauweise errichtete Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und befindet sich auf einem ca. 869 m² großen Grundstück.

Der Eingangsbereich liegt im Erdgeschoss. Auf dieser Ebene befinden sich der Wohnbereich, ein separates Arbeitszimmer sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Kinder- oder zusätzliches Arbeitszimmer eignet. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Dank der Hanglage ist das Untergeschoss mit direktem Gartenzugang besonders wohnlich in das Hauskonzept integriert. Das Herzstück dieser Etage bildet der großzügige Küchen- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten. Die ca. 2018 erneuerte Einbauküche bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Ein Schwedenofen sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre.
Darüber hinaus stehen ein Duschbad, ein Wasch- beziehungsweise Hauswirtschaftsbereich, ein Abstellraum sowie weitere Keller- und Technikflächen zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Wanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet der vorhandene Dachraum, der zugleich spannendes weiteres Potenzial eröffnet. Da bereits Heizungsleitungen bis in diesen Bereich geführt wurden, bietet sich hier eine attraktive Möglichkeit, künftig zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum zu schaffen.

In den gefliesten Bereichen ist überwiegend eine Fußbodenheizung vorhanden, während die übrigen Räume über Heizkörper beheizt werden. Mehrere Wohnbereiche sind mit Korkboden ausgestattet, ein weiterer Raum verfügt über Vinylboden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Terrasse wurde ca. 2015 um eine Glasüberdachung ergänzt und ist zusätzlich mit einer elektrischen Markise sowie einer Seitenmarkise ausgestattet. Eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 9 m³ kann zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und ein großzügiger, überdachtes Carport

zur Verfügung. Aufgrund seiner Abmessungen eignet sich der Carport auch ideal zum Abstellen eines Wohnmobils.

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Ausstattung und Details

- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Moderne Einbauküche aus ca. 2018
- Schwedenofen im offenen Küchen-/Essbereich
- Glas-Terrassenüberdachung aus ca. 2015 inkl. elektrischer Markise und Seitenmarkise
- Doppelgarage
- Zusätzlicher überdachtes Carport, auch für ein Wohnmobil geeignet
- Überwiegend Fußbodenheizung in den gefliesten Bereichen
- Regenwasserzisterne mit ca. 9 m³ Fassungsvermögen
- Dachraum mit zusätzlichem Nutzungspotenzial

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Priesendorf im westlichen Landkreis Bamberg. Die abwechslungsreiche Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten.

Priesendorf verfügt über eine gewachsene örtliche Infrastruktur. Eine Kindertagesstätte sowie ein Standort der Grundschule Priesendorf-Lisberg mit Ganztagsbetreuung und Schulmensa befinden sich direkt im Ort.

Die Nahversorgung wird zudem weiter verbessert: Nach aktuellem Planungsstand soll im Dezember 2026 ein neuer EDEKA-Markt in Priesendorf fertiggestellt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

Bamberg liegt rund 16 km entfernt und ist mit dem Auto in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar. Darüber hinaus besteht eine direkte Busverbindung in diese Richtung. Die Lage eignet sich damit insbesondere für Käufer, die ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer soliden Anbindung an die Stadt verbinden möchten.

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093116 - 96170 Priesendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com