Burgebrach

Wohnen auf höchstem Niveau – Großzügiger Bungalow mit weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26161008



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 222.86 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3066 m²

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

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

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Auf einen Blick

Objektnummer	26161008
Wohnfläche	ca. 222.86 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 1146 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	11.04.2029
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

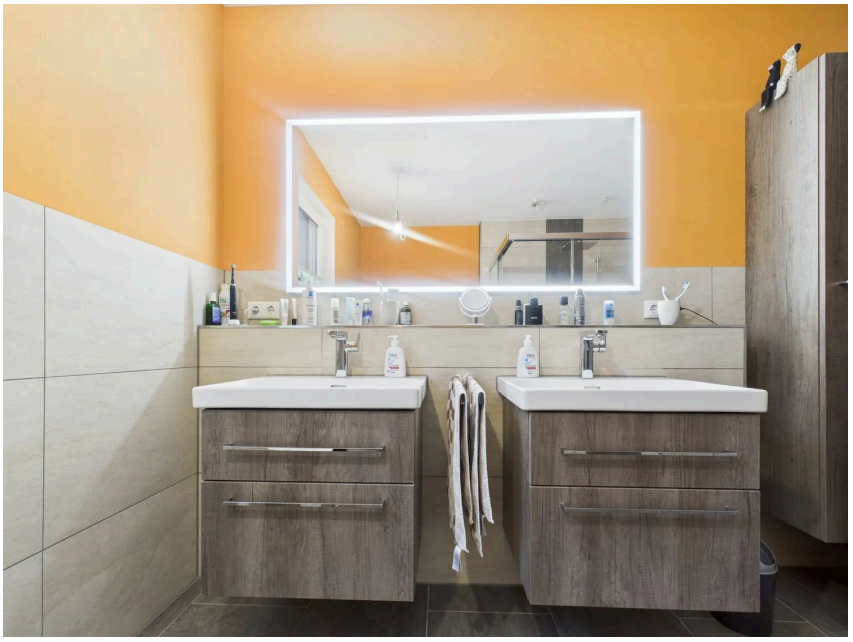
Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie

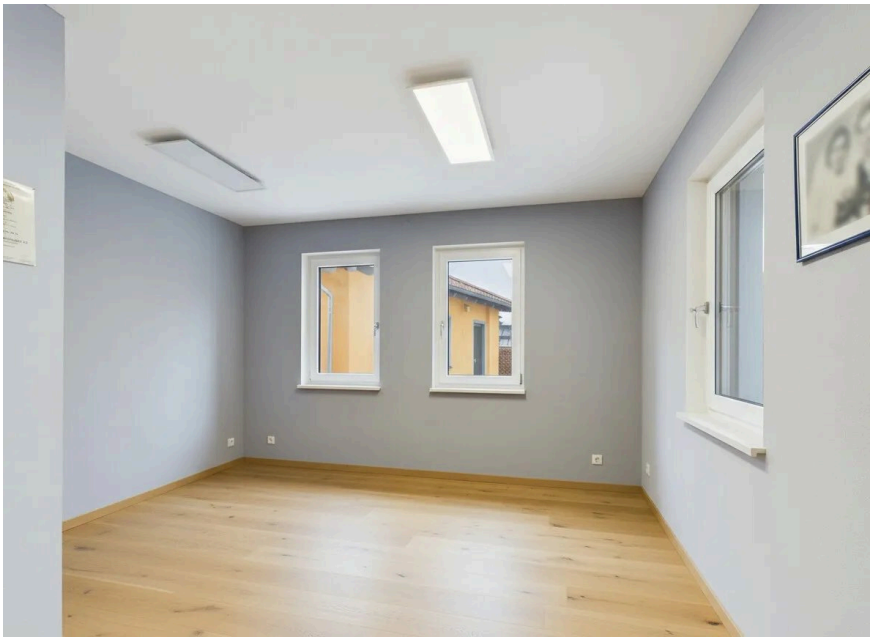




Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

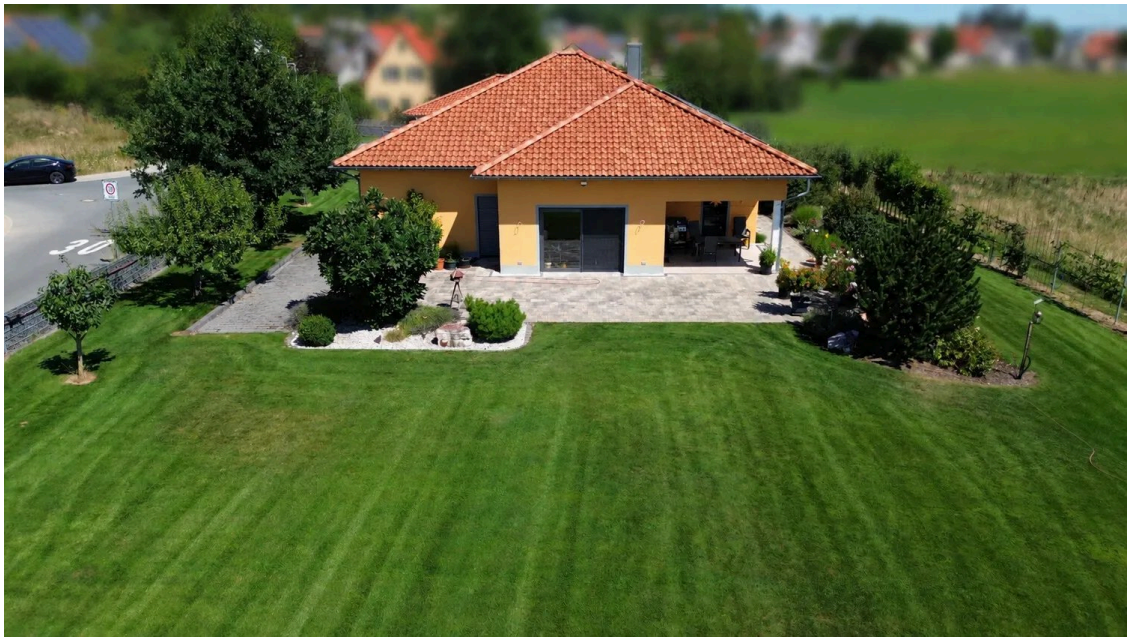
Die Immobilie





Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Die Immobilie



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:

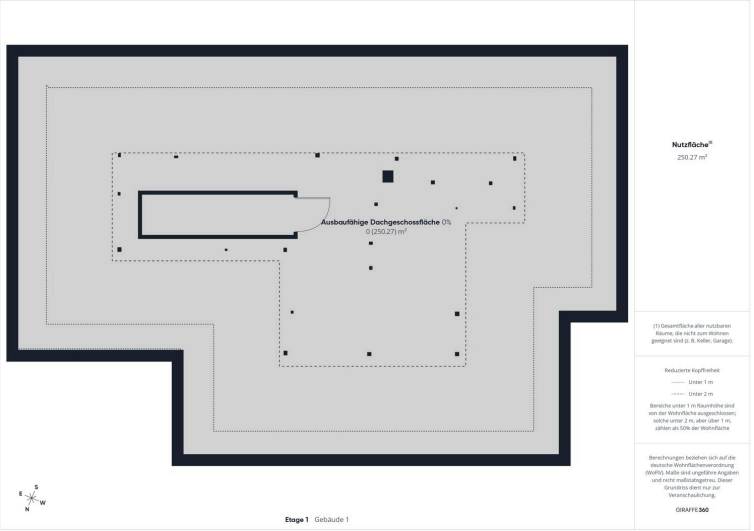
T.: 0951 - 51 93 231 0

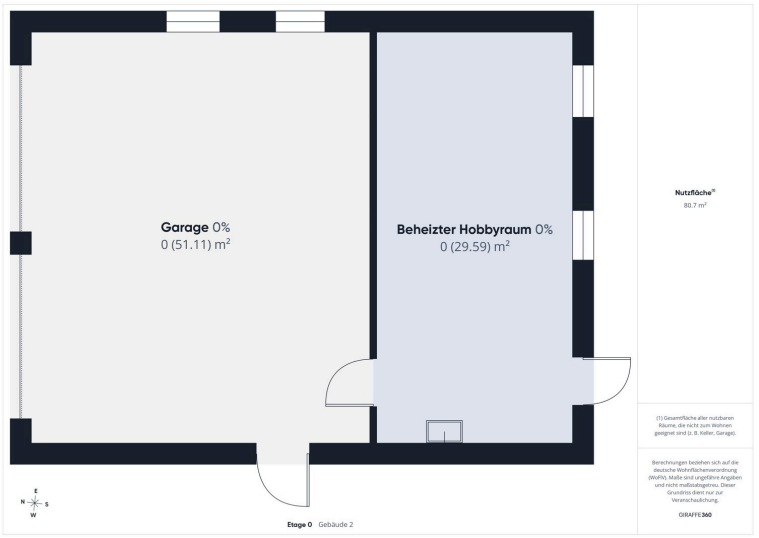
www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Grundrisse







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: 26161008 - 96138 Burgebrach

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow vereint zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Technik und höchstem Komfort. Auf rund 223 m² Wohnfläche bietet die im Jahr 2020 errichtete Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand sowie eine Ausstattung, die selbst gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Das insgesamt ca. 3.066 m² große Grundstück, davon rund 1.146 m² Nutzfläche, schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen sechs lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung, von denen sich fünf flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein separates, großzügiges Gäste-WC runden das Raumangebot harmonisch ab. Ergänzend bietet das ausbaufähige Dachgeschoss hervorragendes Potenzial für weiteren Wohnraum – ideal für Homeoffice, Gäste oder zusätzliche Schlafzimmer.

Der repräsentative Eingangsbereich empfängt Sie mit edlem Granitboden, der Eleganz und Pflegeleichtigkeit verbindet. Im Wohn- und Essbereich setzt Echtholzparkett warme Akzente und schafft eine einladende Atmosphäre für Familie, Freunde und gemütliche Abende. Die großzügig geschnittene Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und bietet reichlich Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Diese sowie alle weiteren Räume sind mit hochwertigem Vinylboden versehen, der den modernen und zugleich zeitlosen Stil konsequent fortführt.

Auch technisch erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche: Dreifachverglaste einbruchssichere Fenster gewährleisten eine optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Das umweltfreundliche Erdwärmesystem versorgt das Haus zuverlässig und kostensparend mit Wärme und Warmwasser. Eine Photovoltaikanlage mit 19,5 kW Batteriespeicher ergänzt das Energiekonzept und macht das Haus weitgehend unabhängig von externen Stromquellen. Die individuell programmierbare Elektrik über ein BUS-System bietet zusätzlichen Komfort und passt sich Ihren Bedürfnissen flexibel an.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie einen beheizten Nebenraum, der sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum eignet. Das hochwertig errichtete Gartenhaus fügt sich harmonisch in die Außenanlage ein und kann vielseitig genutzt werden – vom stilvollen Gerätehaus bis hin zum privaten Rückzugsort. Der weitläufige Garten lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein und eröffnet zugleich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten.

Die Kombination aus großem Grundstück, hochwertiger Bauweise und intelligenter

Ausstattung macht diesen Bungalow zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns, Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Ausstattung und Details

- PV-Anlage
- Batteriespeicher mit 19,5 kW
- Granitboden im Eingangsbereich
- Echtholzparkett im Wohn-/Essbereich
- Vinylboden
- Fenster mit innenliegendem Kunststoff, außen Aluminium-Verkleidung, dreifacher Wärmeschutzverglasung sowie integriertem Einbruchsschutz
- Heizung und Warmwasserversorgung über Erdwärmesystem
- komplette Elektrik mit Bussystem
- Doppelgarage mit beheiztem Nebenraum
- hochwertig erbautes Gartenhaus
- Kaminofen
- Türhöhe von 2,10 m
- Doppelgarage mit herausnehmbarer Trockenbauwand zum beheizten Nebenraum und frei tragender Decke

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Burgebrach und besticht durch ihre angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastruktur. Die Umgebung vereint hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen und eignet sich ideal für alle, die ein zurückhaltendes, naturnahes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Orts verzichten zu müssen.

Das Ortszentrum von Burgebrach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten. Historische Gebäude und dörfliches Flair prägen das kulturelle Umfeld und verleihen dem Ort einen besonderen Charme. Gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld ruhig und familienfreundlich.

Die infrastrukturelle Anbindung ist ausgezeichnet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Zudem sorgen nahegelegene Verkehrsachsen für eine schnelle Erreichbarkeit von Bamberg und weiteren regionalen Zentren.

Insgesamt richtet sich diese Lage an Menschen, die die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohngebiets mit naturnahem Umfeld genießen möchten und zugleich eine gute Anbindung an das Orts- und Stadtleben schätzen sowie von einer hohen Lebensqualität profitieren möchten.

Objektnummer: 26161008 - 96138 Burgebrach

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: 26161008 - 96138 Burgebrach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com