Memmelsdorf

Gepflegtes Dreifamilienhaus – vielseitiges Wohnkonzept für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 26161104



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204.09 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 610 m^2

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

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

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26161104
Wohnfläche	ca. 204.09 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

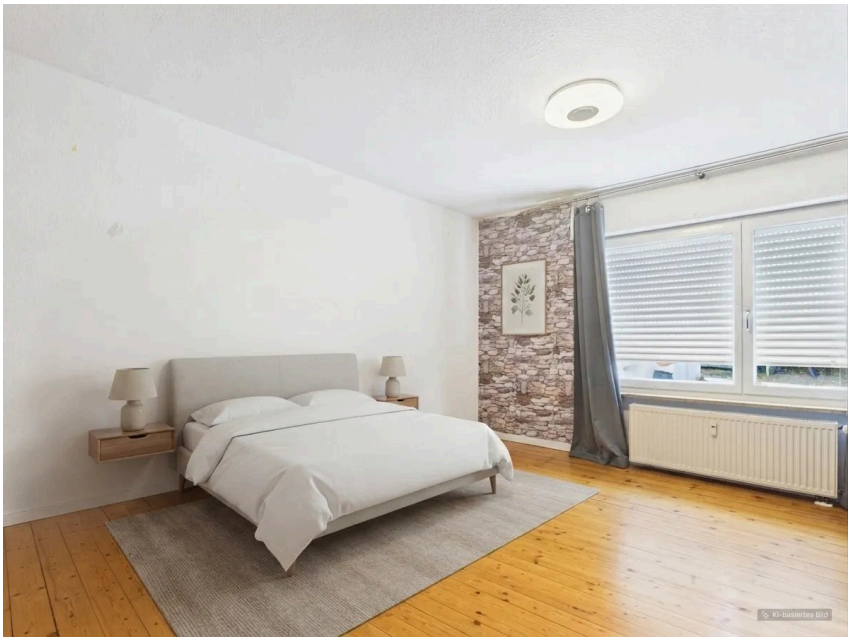
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	141.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

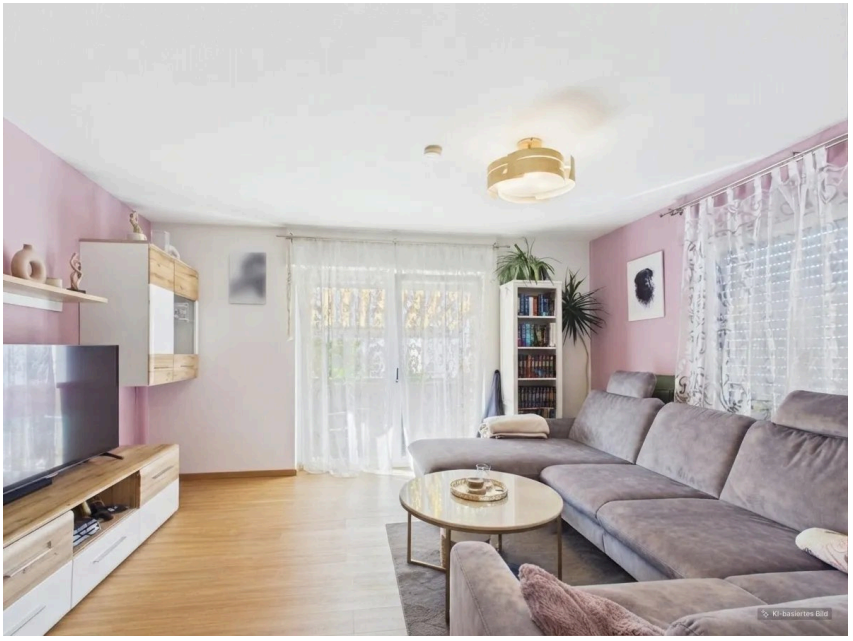
Die Immobilie

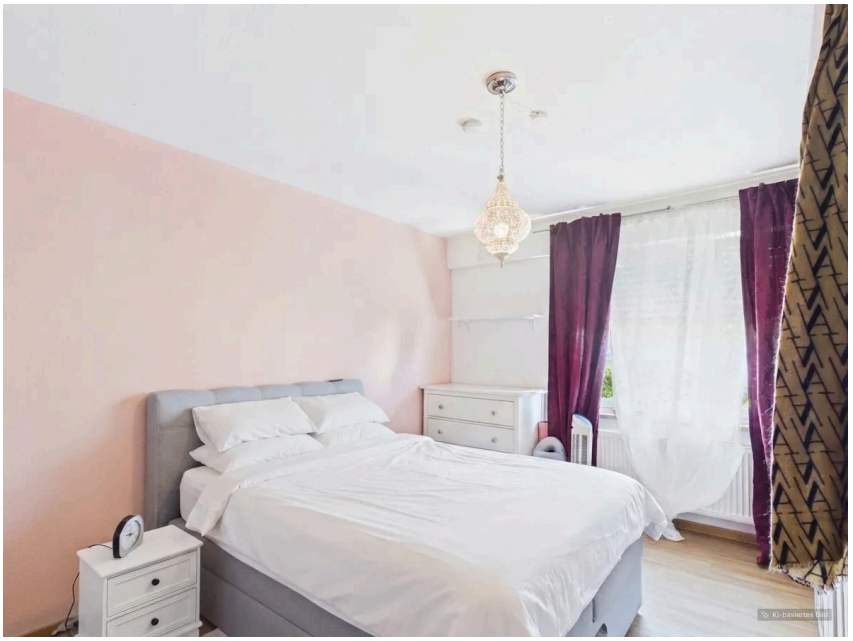




Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Die Immobilie

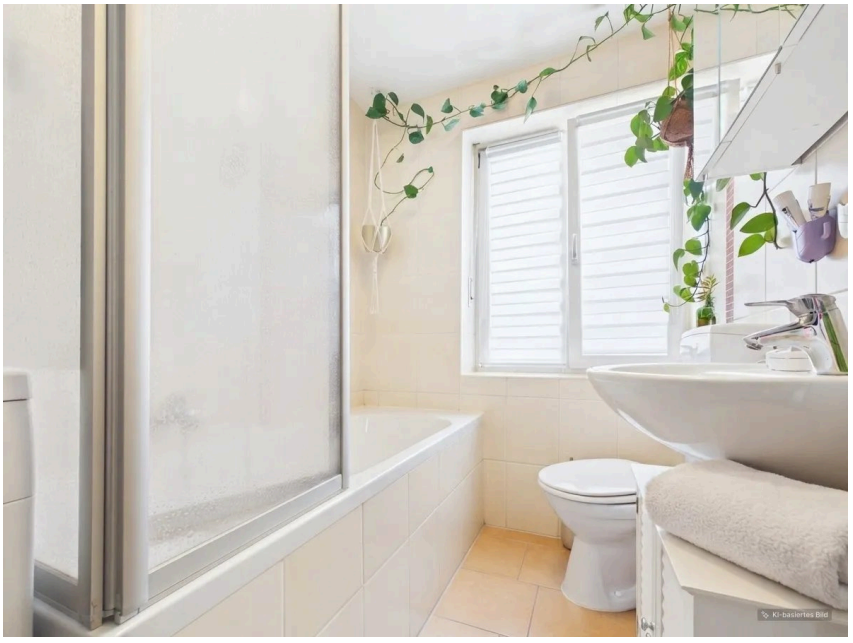




Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

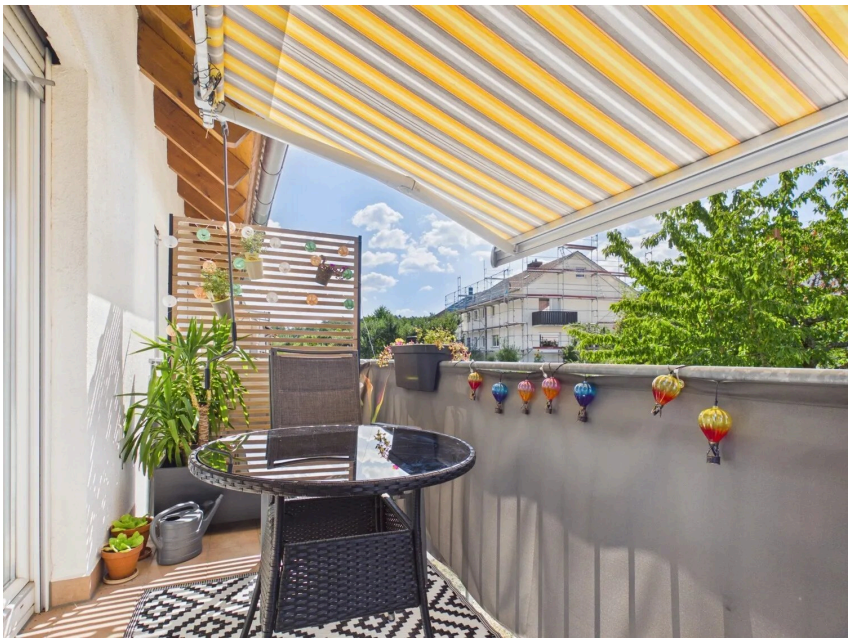
Die Immobilie





Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Die Immobilie

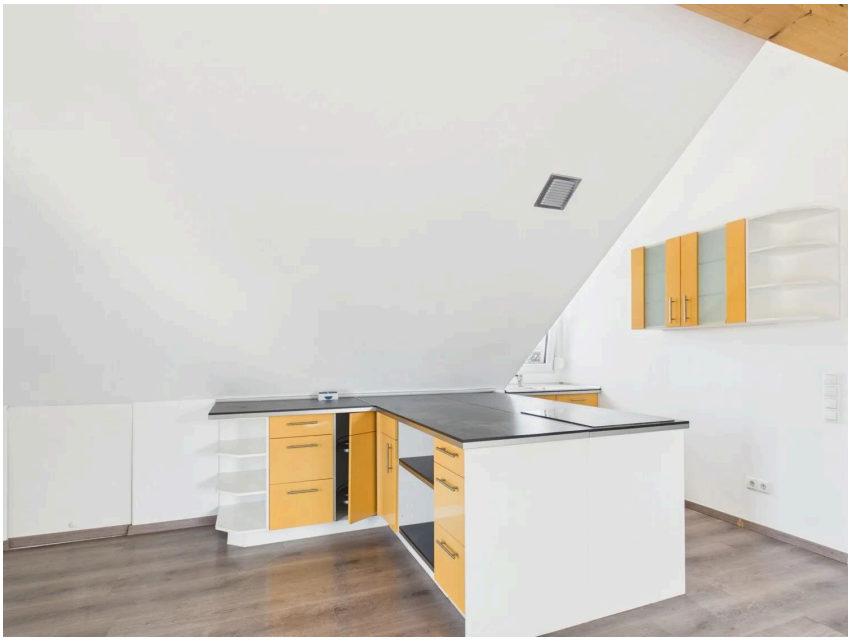




Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

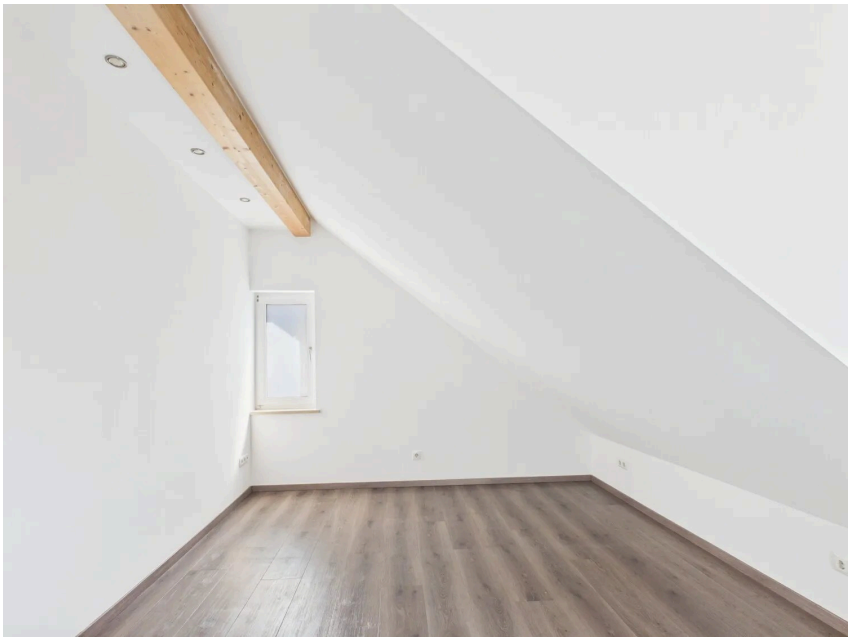
Die Immobilie





Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

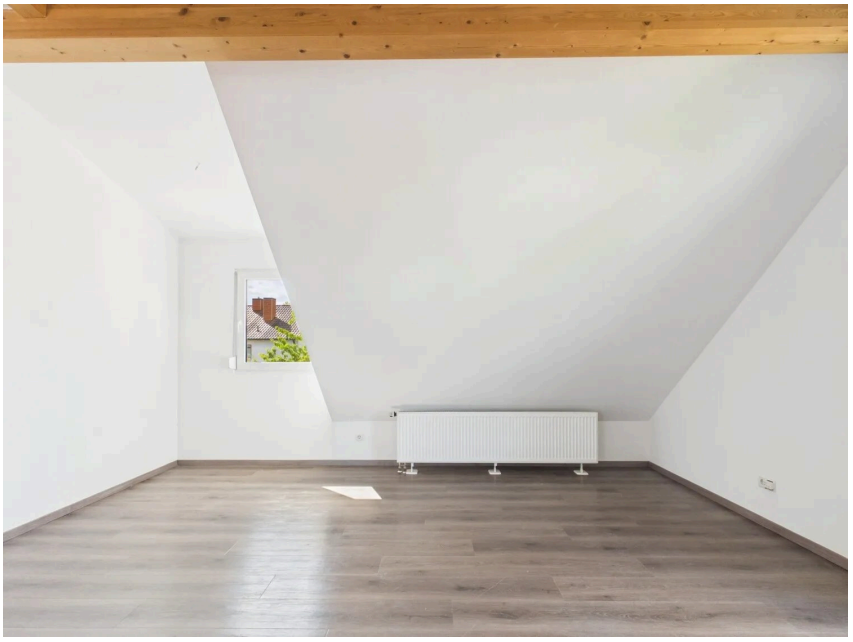
Die Immobilie





Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

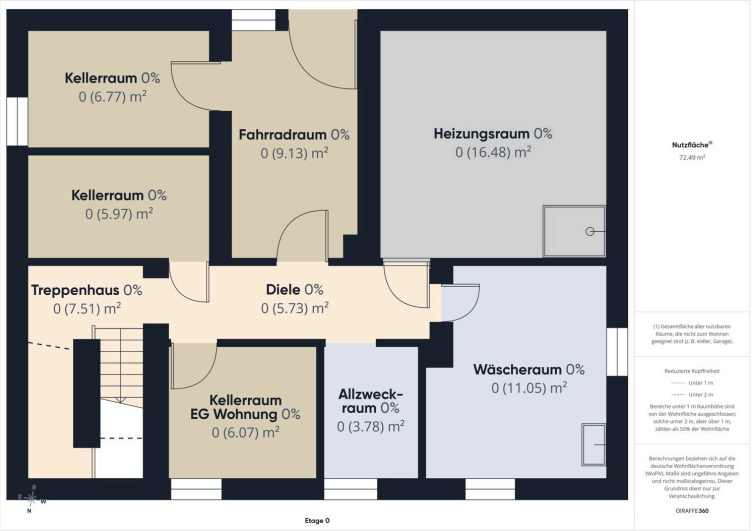
Die Immobilie





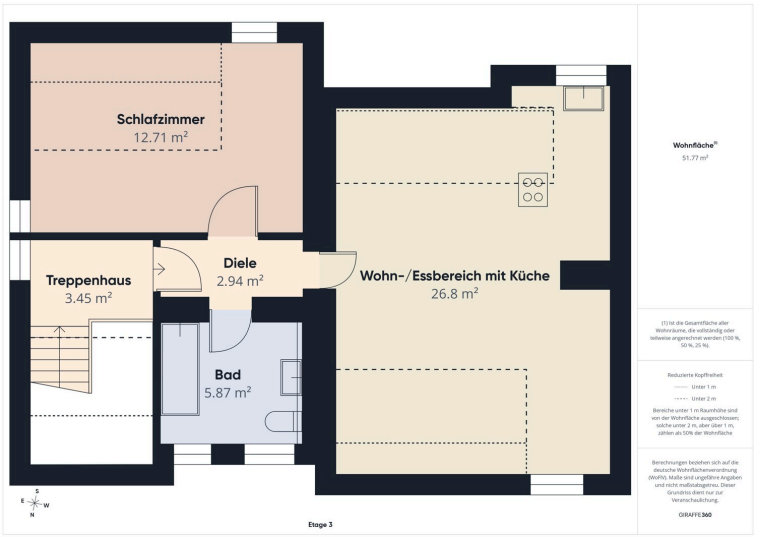
Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

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: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 umfasst drei eigenständige Wohneinheiten und bietet auf rund 204 m² Wohnfläche ein vielseitiges Raumangebot über drei Ebenen. Die gewachsene Bausubstanz wurde in den vergangenen Jahren in verschiedenen Bereichen erneuert und durch zeitgemäße Elemente ergänzt. Insbesondere im Ober- und Dachgeschoss wurden bereits Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und hellem Laminatboden. Von hier aus eröffnet sich der Blick auf die Terrasse und den gemeinschaftlich genutzten Garten. Die praktisch geschnittene Küche wird durch ein angrenzendes Büro ergänzt. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer vervollständigen die Raumaufteilung dieser Wohneinheit.

Im Obergeschoss bildet das Wohnzimmer mit seinen großzügigen Fensterflächen den zentralen Aufenthaltsbereich und bietet Zugang zum Balkon mit Markise. Die Küche präsentiert sich mit klaren Linien und glänzenden Fronten. Das Badezimmer ist hell gestaltet und verfügt über Tageslicht. Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Büro ergänzen die Wohnung und schaffen eine ausgewogene Aufteilung zwischen gemeinschaftlich genutzten und privaten Bereichen.

Das Dachgeschoss bietet ein besonders großzügiges Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit modernen Einbauten fügt sich harmonisch unter die Dachschrägen ein. Sichtbare Holzbalken verleihen dem Raum eine besondere Ausstrahlung und unterstreichen den nahezu loftartigen Charakter. Das Schlafzimmer befindet sich etwas abseits des Wohnbereichs und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Der Dachstuhl wurde im Jahr 2014 erneuert. Auch der neue Heizungsofen sowie der außenliegende Kanalanschluss stellen wichtige technische Erneuerungen dar.

Im Außenbereich stehen eine Terrasse sowie ein gemeinschaftlich genutzter Garten mit altem Baumbestand zur Verfügung. Die neue Einfahrt und der erneuerte Sockelbereich verleihen dem Anwesen einen gepflegten und aufgeräumten Gesamteindruck.

Die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung sind derzeit vermietet, während die Dachgeschosswohnung leer steht. Damit verbindet das Objekt bestehende Mietverhältnisse mit der Möglichkeit, die derzeit freie Einheit selbst zu nutzen oder nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Mit drei eigenständigen Wohneinheiten, einer Gesamtwohnfläche von rund 204 m² und den bereits vorgenommenen Erneuerungen bietet das Mehrfamilienhaus eine

interessante Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit dem Wunsch nach einer Kombination aus Vermietung und Eigennutzung ergeben sich vielseitige Möglichkeiten.

Gerne präsentieren wir Ihnen das Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und geben Ihnen vor Ort einen umfassenden Eindruck von den einzelnen Wohneinheiten und den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Ausstattung und Details

- Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Memmelsdorf, nur wenige Kilometer östlich von Bamberg, und verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfelds mit der Nähe zur Stadt. Die Gemeinde liegt inmitten der Fränkischen Toskana und bietet eine angenehme Verbindung aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit der Bamberger Innenstadt.

Memmelsdorf verfügt über eine vielseitige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Damit sind die wesentlichen Angebote des täglichen Lebens direkt vor Ort vorhanden.

Ein besonderes Merkmal des Standorts ist die Nähe zu Schloss Seehof. Die ehemalige Sommerresidenz der Bamberger Fürstbischöfe liegt inmitten einer großzügigen Parkanlage und zählt zu den bedeutenden Sehenswürdigkeiten der Region. Die weitläufige Parklandschaft bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung und unterstreicht den hohen Freizeitwert des Umfelds.

Auch die Erreichbarkeit Bambergs gestaltet sich komfortabel. Mehrere Stadtbuslinien verbinden Memmelsdorf regelmäßig mit der Bamberger Innenstadt und ermöglichen eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Für den Individualverkehr bestehen ebenfalls sehr gute Möglichkeiten. Über die Staatsstraße 2190 sowie die Autobahnen A70 und A73 sind Bamberg und die umliegenden Regionen gut erreichbar. Die A73 führt unter anderem in Richtung Erlangen und Nürnberg, während über die A70 weitere überregionale Ziele erschlossen werden.

Die Lage in Memmelsdorf verbindet damit naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an Bamberg. Die Nähe zur Fränkischen Toskana, zu Schloss Seehof und zu den vielfältigen Angeboten der Region macht den Standort insbesondere für Familien und Berufspendler attraktiv.

Objektnummer: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

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: 26161104 - 96117 Memmelsdorf

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