Breitengüßbach / Unteroberndorf

Großzügiges Wohnhaus mit drei Ebenen und weitläufigem Garten

Objektnummer: 26161122



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271.48 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1024 m^2

Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

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

Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26161122
Wohnfläche	ca. 271.48 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1963
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	670.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	25.10.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	261.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie

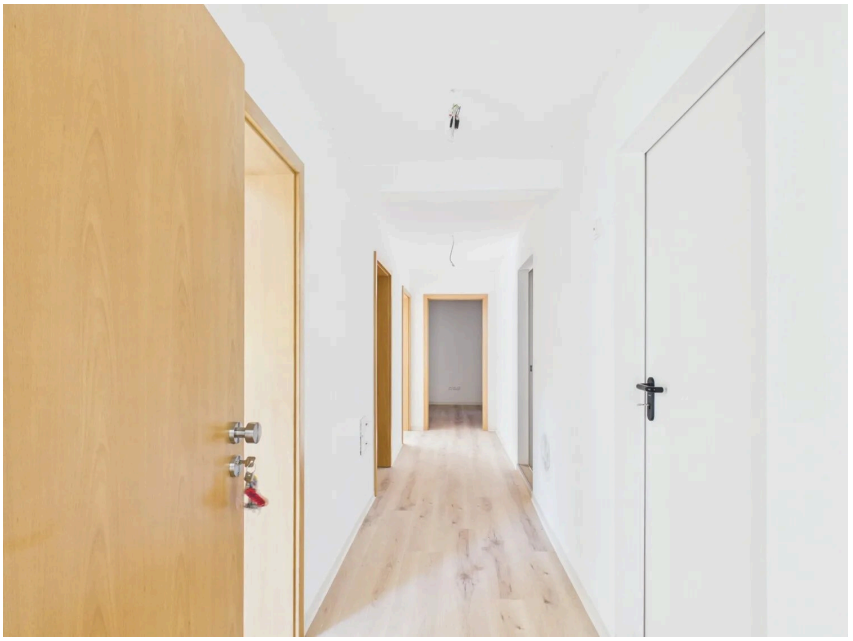




Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

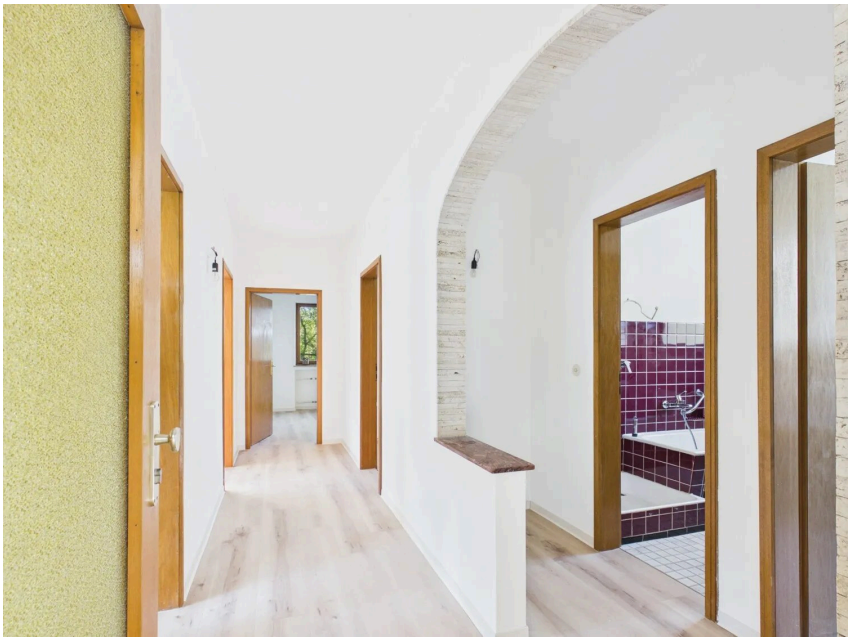
Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie

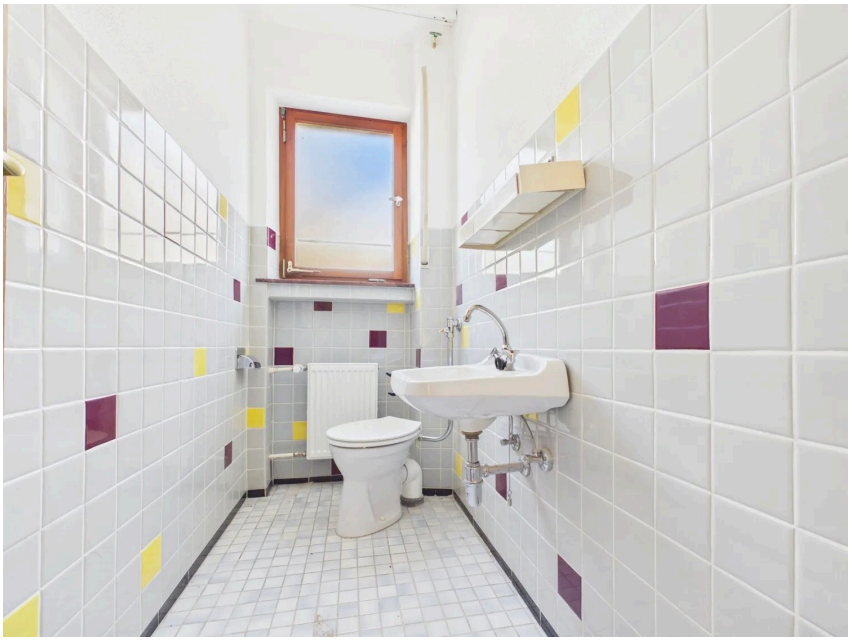




Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

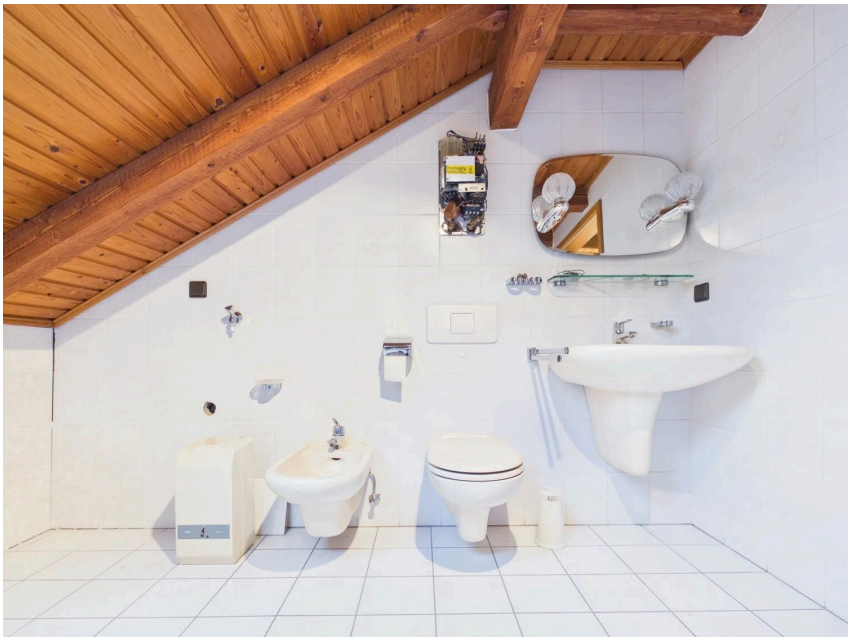
Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

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: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

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: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 verfügt über rund 271 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, und befindet sich auf einem 1.024 m² großen Grundstück. Mit seinen drei Wohneinheiten eröffnet die Immobilie vielfältige Perspektiven – ob als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination von Wohnen und Vermieten oder als interessante Option für Kapitalanleger. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand ergänzt das Wohnangebot um einen attraktiven Außenbereich. Eine Terrasse und ein überdachter Balkon bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Zeit im Freien zu genießen.

Im Inneren präsentiert sich das Haus gepflegt und verbindet klassische Elemente mit jüngeren Modernisierungen. Im Jahr 2023 wurden die Heizungsanlage erneuert und teilweise neue Bodenbeläge verlegt. Das Erdgeschoss bildet mit seinem Wohnzimmer den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Großflächige Fenster öffnen den Blick zur Terrasse. Die angrenzende Küche ist auf kurzen Wegen erreichbar und bietet ebenfalls einen Blick ins Grüne. Ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer ergänzen diese Ebene. Dessen klare Gestaltung verleiht dem Raum eine frische, zeitlose Wirkung.

Im Obergeschoss bildet das zweite Wohnzimmer einen freundlichen Rückzugsort, der dank großer Fenster eine angenehme Atmosphäre ausstrahlt. Die beiden Schlafzimmer lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten und bieten einen schönen Blick in den Außenbereich. Ergänzt wird die Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem separaten WC. Ein weiteres Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon, der über zwei separate Zugänge erreichbar ist und einen angenehmen Ausblick ins Grüne bietet.

Das Dachgeschoss begeistert mit sichtbaren Holzbalken und charakteristischen Schrägen, die den Räumen eine besondere Behaglichkeit verleihen. Zwei weitere Schlafzimmer, ein eigenes Badezimmer und eine kleine Küche eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So lässt sich die Etage beispielsweise als separater Bereich für ältere Kinder, Gäste oder andere Familienmitglieder gestalten. Das Wohnzimmer unter dem Dach bildet einen gemütlichen Aufenthaltsort, dessen warme Holzoberflächen den individuellen Charme dieser Ebene unterstreichen.

Die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnkonzepte umzusetzen und die vorhandenen Flächen bedarfsgerecht zu nutzen. Gerne laden wir Sie ein, die Räume, den Garten und die besonderen Qualitäten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im Ortsteil Unteroberndorf der Gemeinde Breitengüßbach im Landkreis Bamberg. Das dörflich geprägte Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre und die Nähe zur umliegenden Landschaft aus. Der großzügige Garten mit altem Baumbestand unterstreicht den naturnahen Charakter des Standorts und bietet einen geschützten Rahmen für Erholung und gemeinsame Zeit im Freien.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausflügen ins Grüne ein. Gleichzeitig liegt der Hauptort Breitengüßbach nur wenige Minuten entfernt und bietet wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, eine Apotheke sowie Angebote für Kinderbetreuung und Schule befinden sich in Breitengüßbach und der näheren Umgebung.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort gut eingebunden. Über die nahegelegene Autobahn A73 bestehen Verbindungen in Richtung Bamberg, Lichtenfels und Nürnberg. Die A70 ist über das Autobahnkreuz Bamberg erreichbar und eröffnet weitere Verbindungen innerhalb Frankens. Darüber hinaus verfügt Breitengüßbach über einen Bahnhof mit regionalen Zugverbindungen, unter anderem in Richtung Bamberg und Hof.

Die Bamberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist mit dem Auto gut erreichbar. So lassen sich die Vorzüge eines ruhigen, ländlich geprägten Wohnumfelds mit den Möglichkeiten des nahegelegenen Oberzentrums verbinden.

Unteroberndorf bietet damit einen attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein großzügiges Zuhause in naturnaher Umgebung schätzen und zugleich Wert auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur und das kulturelle Leben der Region legen.

Objektnummer: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

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: 26161122 - 96149 Breitengüßbach / Unteroberndorf

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