

Walsdorf

# RESERVIERT: Charmantes top gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten

*CODE DU BIEN: 25161006*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 438.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25161006                                            |
| Surface habitable      | ca. 138 m²                                          |
| Pièces                 | 4                                                   |
| Chambres à coucher     | 2                                                   |
| Salles de bains        | 1                                                   |
| Année de construction  | 1996                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 438.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée                                 |

CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 77.20 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |

CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

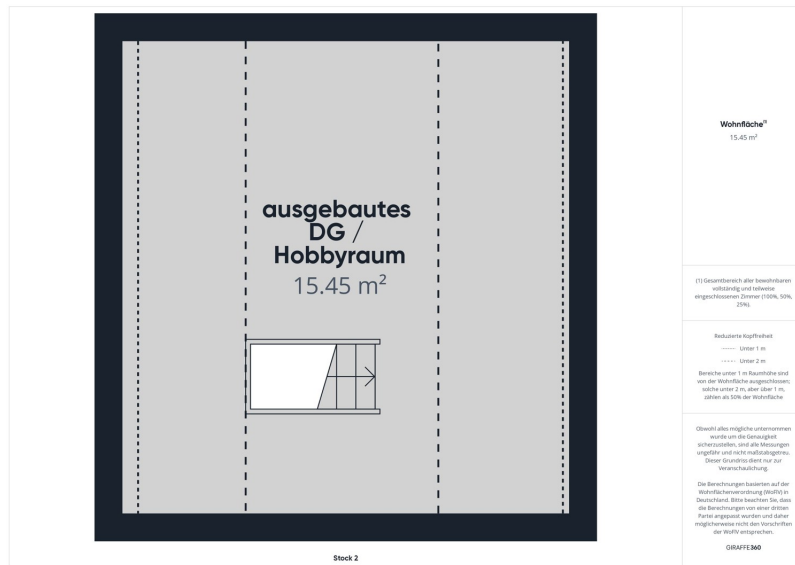
T.: 0951 - 51 93 231 0

[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine angenehme Wohnfläche von etwa 138 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 200 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1996 erbaute Haus überzeugt sowohl durch seine gehobene Ausstattung als auch durch die durchdachte Raumaufteilung, die genügend Platz für eine Familie bietet. Darüber hinaus besticht der überaus gepflegte Zustand der Immobilie. Im Inneren des Hauses werden die Bewohner von einem hellen Eingangsbereich empfangen, der einen direkten Zugang zum offenen Wohn- und Essbereich bietet. Dieser Raum lädt mit seinen weitläufigen Fenstern und dem hochwertigen Bodenbelag zum Verweilen ein. Die angrenzende Küche ist modern und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, wodurch sie das Herzstück der kulinarischen Aktivitäten im Haus bildet. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Das geräumige Schlafzimmer gewährt ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer können ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer verwendet werden. Große Fenster in jedem Raum sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur Terrasse, die an sonnigen Tagen als Erweiterung des Wohnraums genutzt werden kann. Der gepflegte Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Freizeitnutzung. Ob zum Gärtnern oder zum Entspannen – hier findet sich ein ruhiger Rückzugsort im Freien. Kinder erhalten außerdem eine großzügige Fläche zum Spielen. Der Innenbereich des Hauses wird durch ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt. Beide Räume sind sowohl praktisch als auch ästhetisch ansprechend gestaltet und entsprechen modernen Ansprüchen. Der Erhaltungszustand des Hauses ist „sehr gepflegt“, was bedeutet, dass regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, um die Immobilie in einem einwandfreien Zustand zu halten. Die Lage dieses Hauses bietet den Vorteil einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die städtische Infrastruktur. In der Umgebung sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie Freizeitangebote, die das alltägliche Leben maßgebend bereichern, vorhanden. Zusammenfassend bietet diese einmalige Gelegenheit eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnraum, einer hochwertigen Ausstattung und einem vielfältig nutzbaren Außenbereich. Das Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein stilvolles Zuhause mit modernem Komfort und genügend Raum zur persönlichen Entfaltung legen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu entdecken und sich von der außergewöhnlichen Wohnqualität zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## Détails des commodités

- schön gepflegter Garten
- Garage
- Carport
- Stellplatz
- voll ausgebautes DG

**CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf**

## Tout sur l'emplacement

Walsdorf ist eine malerische Gemeinde, die sich nur wenige Kilometer nordwestlich von Bamberg befindet. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Frankens, bietet Walsdorf eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und urbaner Nähe. Die ruhige Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen. Die Gemeinde ist ideal für Familien, Paare und Senioren, die eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung suchen. Infrastruktur und Nahversorgung: Walsdorf verfügt über eine gute lokale Infrastruktur. Im Ort finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem gibt es in der Gemeinde mehrere gastronomische Betriebe, die regionale Spezialitäten anbieten. Für die medizinische Versorgung stehen Arztpraxen und Apotheken zur Verfügung. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Gemeinde besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht. Verkehrsanbindungen: Die verkehrstechnische Anbindung Walsdorfs ist hervorragend. Die Autobahn A73 (Nürnberg – Bamberg) ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anreise in die umliegenden Städte. Die Autobahnauffahrt ist sowohl in Richtung Nürnberg als auch in Richtung Bamberg gut erreichbar, was Pendlern eine flexible Mobilität bietet. Für den öffentlichen Nahverkehr sorgt ein gut ausgebautes Busnetz, das Walsdorf mit Bamberg und den umliegenden Gemeinden verbindet. Die Busse fahren regelmäßig und bieten eine bequeme Möglichkeit, die Stadt Bamberg zu erreichen, die nur etwa 10 Minuten entfernt ist. Dort finden sich nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch kulturelle Angebote, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus ist die Stadt Bamberg ein wichtiger Knotenpunkt im Schienenverkehr. Der Bahnhof Bamberg bietet Verbindungen in verschiedene Richtungen, darunter Nürnberg, Erlangen und Würzburg. Dies macht Walsdorf zu einem idealen Wohnort für Pendler, die in den größeren Städten arbeiten, aber die Ruhe und den Charme des ländlichen Lebens genießen möchten. Für Radfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die durch die reizvolle Landschaft führen und die Erkundung der Umgebung erleichtern. Die Nähe zu den Naturparks und den Flüssen der Region bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur. Walsdorf bei Bamberg vereint die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur. Die Kombination aus ländlichem Lebensstil und der Nähe zur Stadt macht Walsdorf zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters.

**CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25161006 - 96194 Walsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)