WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Geschäftsführer Tobias Brauße
Neustrasse 5, DE-56235 Ransbach-Baumbach, Deutschland

"VERKAUFT" - Sehr schönes EFH in ruhiger Bestlage

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	105
Adresse:	DE-96047 Bamberg Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Preis verhandelbar:	geringfügig
Courtage / Provision:	Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig nach Abschluss, zu zahlen.
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 189,73 m²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl separater WC's:	2
Anzahl Balkons:	2
Balkonfläche:	ca. 16 m²
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 486 m²
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Holz
Bodenbelag:	Fertigparkett, Fliesen, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus

Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Gäste-WC, Wasch-/ Trockenraum
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen
Fenster:	Holz
Türen (außen):	Holz
Türen (innen):	Furnier
Dachform:	Satteldach
Baumbestand:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1990
Zustandsart:	gut

1.6. Umfeld

Höhenmeter (über NN):	ca. 262 m
Distanz zum Bus:	ca. 200 m
Distanz zur Autobahn:	ca. 9 km
Distanz zum Zentrum:	ca. 2,8 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 500 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 1,7 km
Distanz zum Wandergebiet:	ca. 550 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 2,3 km

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Garten, Wohnen
vermietet:	nein
verfügbar ab:	ab sofort
Haustiere:	ja
Räume veränderbar:	ja
Einliegerwohnung:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
erstellt am:	09.09.2019
gültig bis:	08.09.2029
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 145,8 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

1.9. Beschreibung im Detail

Diese sehr gepflegte Immobilie wurde im Jahre 1990 in ruhiger, bester Lage (Nähe Klinikum) in Massivbauweise erstellt. Das Einfamilienhaus bietet im Erdgeschoss ein großes Wohnzimmer mit integriertem offenen Esszimmer, eine schöne helle Küche, ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Flur mit Garderobe. Im Wohnzimmer mit Parkettboden selbst befindet sich ein Kachelofen, der im Winter für wohlige und behagliche Wärme und gute Atmosphäre sorgt. Von hier aus erreichen Sie einen großzügigen Balkon oder auch die sehr große, überdachte und geschlossene Terrasse. Diese Fläche bietet Ihnen weitere Möglichkeiten zum Wohnen oder der Freizeitgestaltung. Den angrenzenden Garten erreichen Sie von hieraus über eine Treppe.

Vom Flur aus gelangen Sie über eine schöne massive und offene Kiefernholztreppe in das Obergeschoß. Dort befinden sich drei weitere Zimmer die als Schlaf.- Kinder.- oder auch als Gästezimmer genutzt werden können. Ein großes lichtdurchflutetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Handwaschbecken bietet ausreichend Platz. Von einem der drei Zimmer haben Sie auch direkten Zugang zu einem Balkon in Massiv- Holzbauweise.

Das Untergeschoss bietet weitere attraktive Räume wie z.B ein gemütliches kleines Gästezimmer, ein Freizeitraum mit direktem Zugang zum Garten sowie ein angrenzendes kleines WC, ein Hauswirtschafts.- und Heizungsraum.

Die Zentralheizung wird mit Gas betrieben und ist in einem guten Zustand. Alle Fenster sind aus Holz und zweifach ISO verglast.

Im Garten angekommen können Sie den sehr schön angelegten und mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Teil zu Ihrer Entspannung nutzen. Die Garage und die davorliegenden Stellplätze finden Sie in unmittelbarer Nähe.

1.10. Beschreibung der Lage

Bamberg ist eine fränkische kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken mit ca. 78000 Einwohnern. Sie ist die größte Mittelstadt Bayerns, Universitäts.- Schul- und Verwaltungsstadt.

Angeschlossen ist Bamberg mit einem Binnenhafen am Main-Donau-Kanal, zwei Autobahnen (A 70/E48 und A 73) und einem Bahnhof. Es gibt eine S-Bahn-Linie S1 die Bamberg im Nahverkehr direkt mit Erlangen, Fürth und Nürnberg verbindet. 23 Buslinien decken nahezu das gesamte Stadtgebiet ab.

Die wunderschöne und seit 1993 als Weltkulturerbe eingetragene Altstadt bietet Ihnen die verschiedensten Sehenswürdigkeiten wie Museen, Bibliotheken, Zeitgenössische Kunst sowie das internationale Künstlerhaus „Villa Concordia, den Bamberger Dom mit dem „Bamberger Reiter“, prachtvolle Kirchen, Moscheen, Synagogen, öffentliche Brunnen, Denkmäler, Parks ,Erholungsanlagen sowie die verschiedensten Sportmöglichkeiten wie z.B. den Basketballverein „Brose Bamberg“ .

Regelmäßige Veranstaltungen wie die Bamberger Kurzfilmtage im Januar, den Weltkulturerbenlauf im Mai, die Bamberger Biertage im Juni, die im Juli bis September stattfindenden „Rosengarten-Serenaden“ und vieles mehr, runden das Angebot ab.

Für Freunde der kulinarischen Spezialitäten gibt es die „Bamberger Hörnla“, womit ein sowohl Croissant-artiges Gebäck als auch eine Kartoffelsorte bezeichnet wird. Oder auch der „Zwätschgabaamäa, eine luftgetrockneter Rinderschinken, um nur einige Beispiele zu benennen.

Auch ist die Stadt Teil der Bierregion Franken. Eine besondere Spezialität ist das „Rauchbier“. Es gibt acht Brauereien mit alter Bier-Brau Tradition.

1.11. Weitere Informationen

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Angaben zu diesem Objekt auf Auskünften des aktuellen Eigentümers beruhen. Die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt unseren Kunden, die darin enthaltenen Angaben und Informationen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

2. Galerie

Vorderansicht

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Adresse:	Neustrasse 5 DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland / Rheinlandpfalz
Aufsichtsbehörde:	VG Ransbach-Baumbach
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz
Handelsregister:	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
USt-IdNr:	DE348485180
Vertretungsberechtigter:	Tobias Brauße
Webseite:	wfo-immobilienwelt.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Herr Charles Mills
Telefon:	026238976400
Mobiltelefon:	0152 56481833
Fax:	02623-8976406
E-Mail:	info@wfo-immobilienwelt.de

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Immobilienangaben:

Die Immobilienangebote wurden nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

Rechtsinformationen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt hält sich beim Umgang mit Kundeninformationen strikt an die Regeln des Datenschutzes. Wir behandeln die Informationen, die Sie WohnFühlOrte Immobilienwelt zur Verfügung stellen, streng vertraulich. WohnFühlOrte Immobilienwelt gibt Kundeninformationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kunden an Dritte weiter.

Für vollständige Details lesen Sie bitte die folgenden Richtlinien:

Nutzungsbedingungen:

Willkommen auf der WohnFühlOrte Immobilienwelt Website ("Website"). Durch das Zugreifen auf diese Website erklären Sie sich mit den unten stehenden allgemeinen Bedingungen ("Bedingungen") einverstanden. Bitte verwenden Sie diese Website nicht, wenn Sie nicht allen Bedingungen zustimmen. WohnFühlOrte Immobilienwelt kann die Bedingungen in angemessenen Abständen durch das Aktualisieren dieser Webseite ändern oder überarbeiten. Ihre weitere Nutzung unserer Website nach einer solchen Modifizierung gilt als Ihrerseitige Annahme und Einverständniserklärung mit den veränderten Bedingungen. Falls Sie eine dieser Änderungen nicht anerkennen können, müssen Sie die Nutzung unserer Website einstellen.

Datenschutz:

Zu unseren Grundsätzen gehört es, die Privatsphäre der Personen, die diese Seite besuchen oder uns ihre Meinung mitteilen, zu respektieren. Unsere Datenschutzbestimmungen ("Datenschutzbestimmungen"), die Sie unten einsehen können, sind hiermit durch Bezugnahme eingeschlossen. Mit der Annahme dieser Bedingungen erklären Sie sich ausdrücklich mit der Verwendung und Veröffentlichung Ihrer persönlich identifizierbaren und sonstigen Informationen einverstanden, wie in den Datenschutzbestimmungen beschrieben.

Personenbezogene Daten: Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage oder Ihres Auftrags. Die erhobenen Daten verwenden wir zur Bearbeitung Ihres Auftrags. Wir erlauben uns, Sie über weitere eigene Angebote anhand dieser Daten zu informieren. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt

Inhaber Charles Mills

Neustr. 5

56235 Ransbach-Baumbach

Tel.: 02623-8976400

Fax: 02623-8976406

Email: info@wfo-immobilienwelt.de

Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform “Einzelunternehmung”

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)