

Frensdorf

# Wunderschönes Architektenhaus DHH, ökologisch und durchdacht zum Verlieben

VP azonosító: 24161037



VÉTELÁR: 742.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173,05 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 300 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24161037
Hasznos lakótér	ca. 173,05 m <sup>2</sup>
Tető formája	Egylépcsős tető
Szobák	9
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	3.5
ÉPÍTÉS ÉVE	2016
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	742.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.11.2024
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	34.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



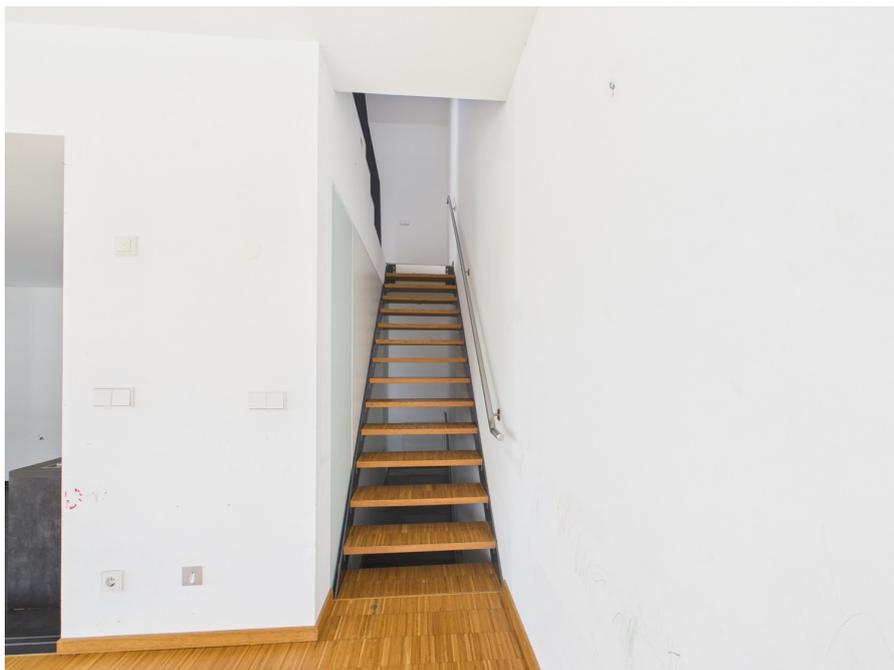
VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



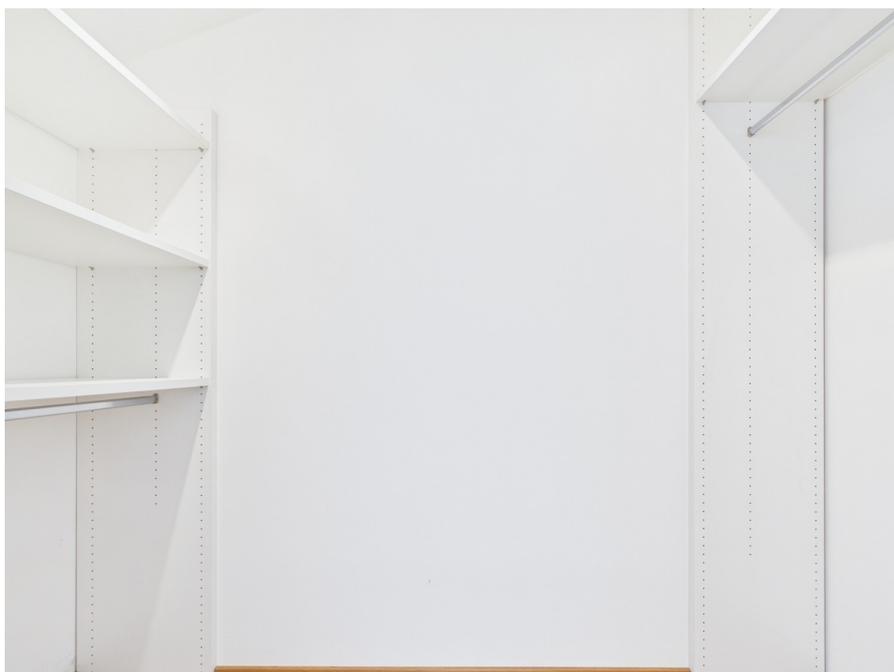
VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



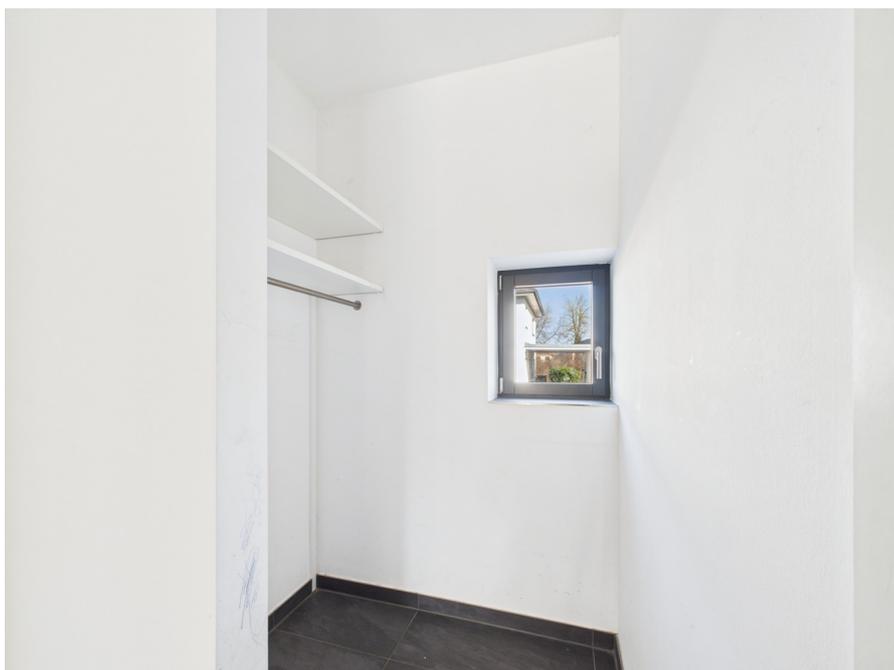
VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



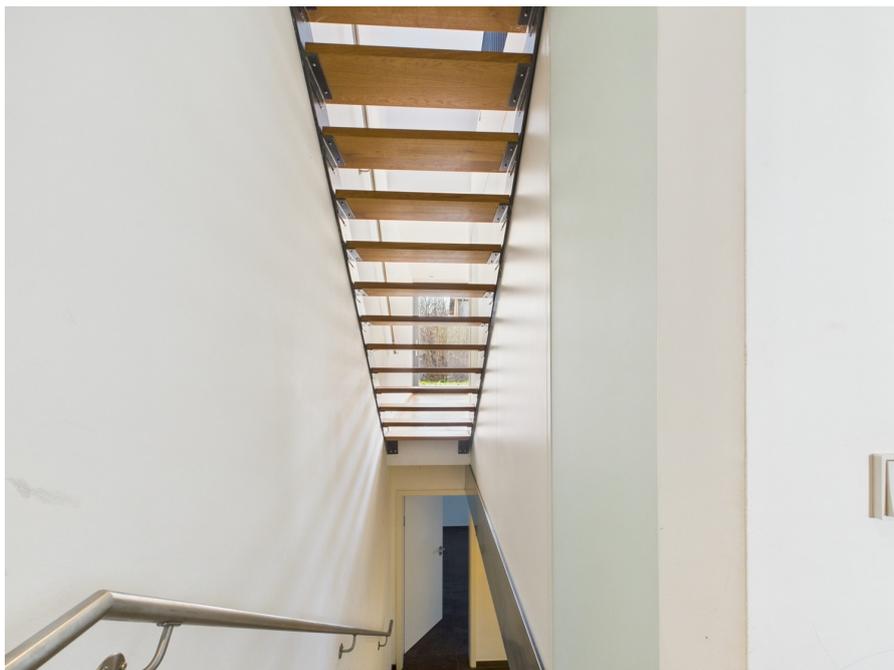
VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



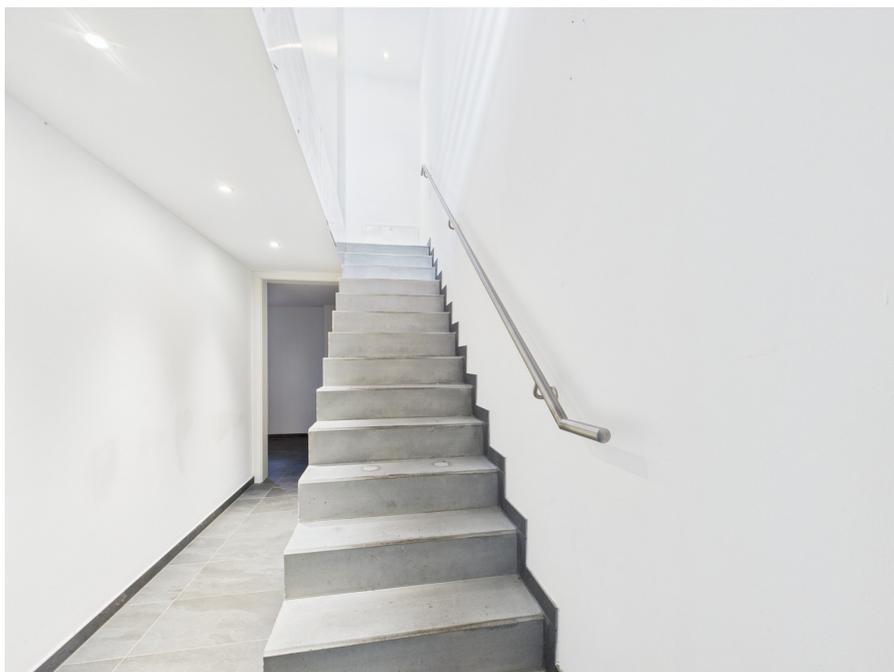
VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



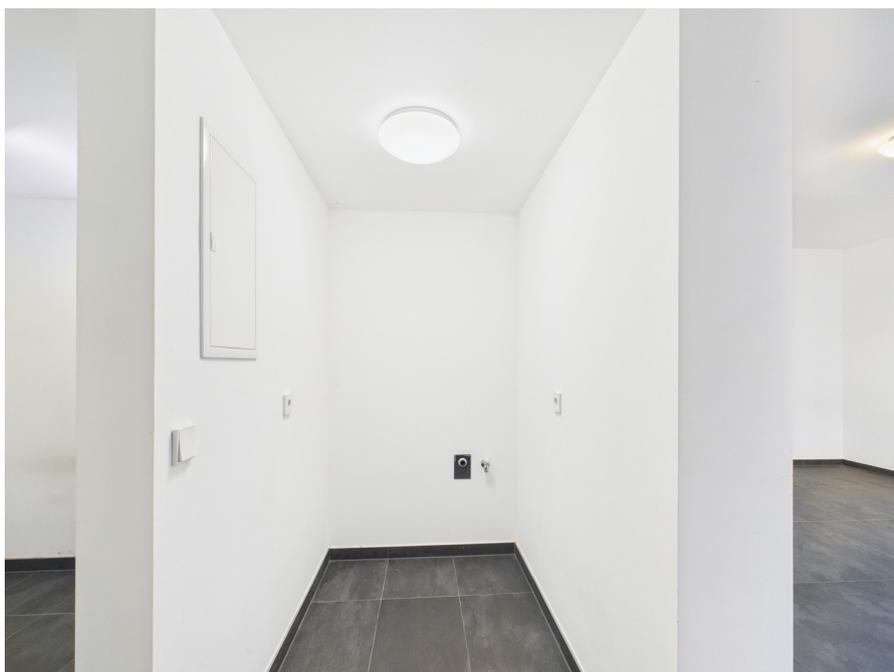
VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Az els? benyomás

Architektenhaus zum verlieben Das repräsentative, nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten geplant und erstellte Doppelhaus Hälfte aus dem Jahr 2016 bietet auf ca. 173.05 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Raum für eine Familie. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 3/4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer sowie Gästetoilette, erfüllt sie alle Bedürfnisse für ein angenehmes Wohnen. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Bauweise und ihren neuwertigen Zustand. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme und der niedrige Energieverbrauch dank der Wärmepumpe trägt zur Nachhaltigkeit bei. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Das Haus liegt auf einem ca. 290 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine praktische Aufteilung. Die offene Küche und das geräumige Wohnzimmer bieten genügend Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden. Das Haus verfügt zudem über einen Keller mit Einliegerwohnung und zusätzlichen Stauraum, der als Hobbyraum genutzt werden kann. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung bietet das Haus alles, was für ein angenehmes Wohnen benötigt wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Részletes felszereltség

Das Haus ist vom Architekten geplant und sehr hochwertig ausgeführt als Niedrigenergiehaus mit ca. 34 kW/m<sup>2</sup> Energieverbrauch. Das wurde in Ziegel (36,5cm Poroton) gemauert und mit einem Dämmputz versehen. Die Fenster, Schiebebetüre wurde in Holz-Aluminium ausgeführt mit Dreifachverglasung UG 0,6.

Eine Luft/Wasser Wärmepumpe versorgt die im ganzen Haus verlegte Fußbodenheizung mit Wärme und erzeugt das Warmwasser zentral. Die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung ist so ausgelegt, dass nur niedrige Temperaturen benötigt werden um wohlige Wärme in den Räumen zu erzeugen.

Alle Fenster sind in Holz-Aluminium ausgeführt mit 3fach Verglasung, zur Südwest-Terrasse öffnet eine große deckenhohe Schiebetüre. Alle Türen, Küche und Einbauten wurden vom Schreiner ausgeführt.

Im Erdgeschoss sind alle Fenster, Schiebetüre zur Terrasse deckenhoch ausgeführt. Die Raumhöhe ist bewusst erhöht zur Optimierung des Raumgefühls. Die integrierte Küche ist offen gestaltet mit Induktions-Kochfeld und Dampfzug, Spülmaschine und erhöhtem Backofen. Die Küche wurde vom Schreiner angefertigt und lässt sich nach Wunsch erweitern und umgestalten.

Das Obergeschoß ist durch eine offene integrierte Treppe erreichbar, dort befinden sich 2 Kinderzimmer mit eigenem Duschbad und ein separierter Elternbereich mit eigenem großem Badezimmer, Ankleide und Schlafzimmer.

Im Untergeschoß befindet sich neben den Abstellräumen ein abschließbarer, von außen zugänglicher Wohn- oder Arbeitsbereich mit eigenem Duschbad, Wohn- und Schlafbereich.

Ein überdachter Stellplatz und ein weiterer offener Stellplatz ermöglichen problemloses Parken und runden das Angebot ab..

**VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf**

## Minden a helyszínr?!

10 km südwestlich der Weltkulturerbestadt Bamberg im oberfränkischem Landkreis Bamberg gelegen, zählt die Gemeinde Frensdorf mit seinen 14 Ortsteilen ca. 5000 Einwohner. Im Kleinzentrum findet man alle Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsbetriebe, gute Gastronomie, Banken und Sparkassen, Schulen und Kindergärten. Neben Allgemein- und Zahnärzten gehören die Postagentur, Kinderspielplätze, eine Apotheke, Sportplätze, ein Naturbadesee, Feuerwehrrhäuser und die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr zu selbstverständlich gewordenen Einrichtungen der Gemeinde. Zahlreichen Organisationen und Vereinen sorgen für ein geselliges Miteinander und eine abwechslungsreiche Erholungs- und Freizeitgestaltung. Eine gute Verkehrsanbindung an die A70 / A73 / A3 sowie B 505 und B22 sorgen für schnelle Erreichbarkeit. weitere Informationen unter : <http://www.frensdorf.de>

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 34.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 24161037 - 96158 Frensdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohgan & 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)