



96194 Walsdorf

4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garage in Walsdorf



176.000 €

Kaufpreis

87,2 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer
Tel.: 0951 862-343
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,2 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.08.2025
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	139.70
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	176.000 €
Kaufpreis / qm	2.018,35 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
--------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---



Beschreibung

Die Eigentumswohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss des 1958 errichteten Wohnhauses. Im Jahre 1995 wurde die Immobilie an das Fernwärme-Netz angeschlossen. Das Dach wurde in den letzten Jahren bereits erneuert sowie gedämmt und ist somit bestens für die Zukunft gerüstet. In diesem Zuge erhielt die Wohnung zudem Kunststoff-Dachflächenfenster samt elektrischen Rollläden, was vor allem an warmen Tagen äußerst praktisch ist.

In der Wohnung finden Sie drei Schlafräume sowie einen großzügigen Wohn-Essbereich mit der Möglichkeit, einen Schwedenofen anzuschließen. Auch in der Küche wurde ausreichend Platz für jeden Hobbykoch eingeplant. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separater Abstellraum in der Wohnung sorgt für ausreichend Stauraum.

Die gesamte Wohnung ist mit einem robusten Holzdielenboden ausgelegt. Dieser sorgt für ein besonderes Wohnambiente, obgleich eine Aufbereitung/Erfrischungskur dem Boden mit Sicherheit gut zu Gesicht stehen würde.

Zur Wohnung gehört weiterhin eine Garage. Im Nebengebäude befindet sich zudem noch ein weiterer Abstellraum, welcher der Wohnung zugeordnet ist und als Kellerersatz dient. Der angrenzende Garten wird gemeinschaftlich von allen Bewohner genutzt.

Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich im charmanten Ort Walsdorf. Diese ruhige Wohngegend bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und einer guten Anbindung an städtische Annehmlichkeiten. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, die zu einem komfortablen und erfüllten Alltag beitragen.

Walsdorf besticht durch seine freundliche Nachbarschaft. Die Nähe zur Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch größere Städte schnell erreichbar, was Berufspendlern zugutekommt. Erleben Sie die perfekte Mischung aus Ruhe und Nähe zum urbanen Leben in Ihrem neuen Zuhause in Walsdorf.























