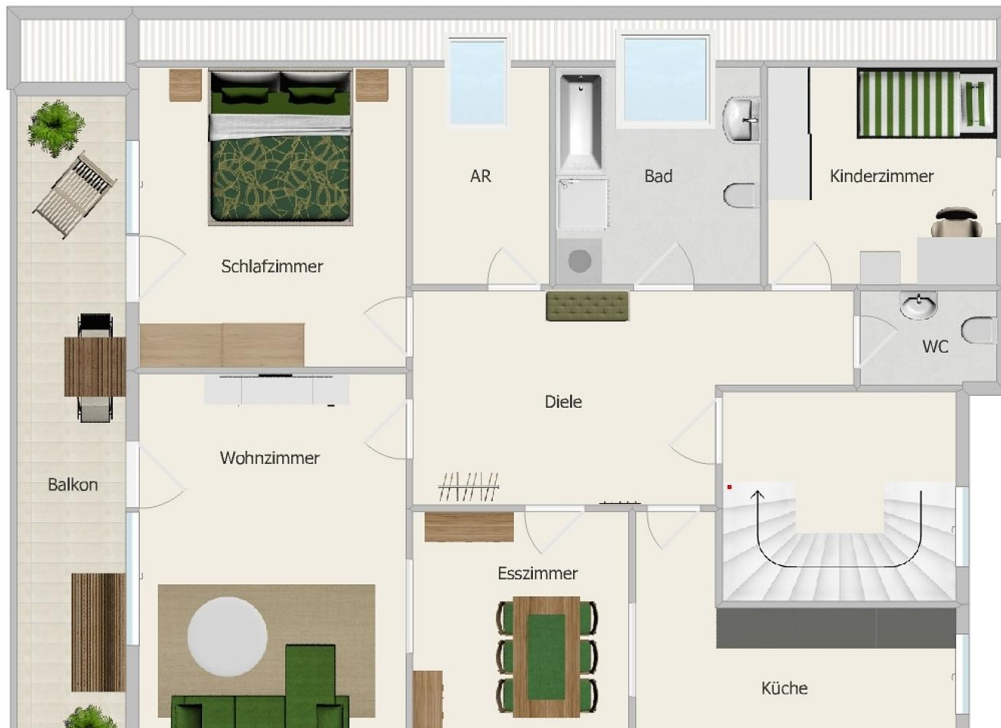




96149 Breitengüßbach

Vermietete, großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Breitengüßbach



249.000 €

Kaufpreis

125 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

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

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------|--------------------|
| Wohnfläche | 125 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |

Allgemeine Infos

| | |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

Zustand

| | |
|---------------|-------|
| Baujahr | 1979 |
| Verkaufstatus | offen |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis | 249.000 € |
| Kaufpreis / qm | 1.992 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 08.04.2028 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1979 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 156.90 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | E |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|----------------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Heizungsart

| | |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Bad

| | |
|---------|---|
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

Befeuerung

| | |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|



Beschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses. Auf 125 m² bietet die Wohnung auch trotz der Dachschrägen ausreichend Platz zum Wohnen, Arbeiten und Schlafen.

Von der großen Diele aus gelangen Sie in sämtliche Zimmer. Das Wohnzimmer, das Esszimmer und die Küche wurden mit Durchgängen verbunden und wirken somit äußerst einladend und wohnlich. Vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang auf den Balkon mit Blick ins Grüne. Hier können Sie wunderbar entspannen und die Ruhe genießen. Auch ein eigener Gartenanteil hinter dem Haus steht zum Grillen oder zum Spielen bereit.

Durch den in der Wohnung integrierten Abstellraum besteht weitere Stellfläche, so dass Sie nicht alles im Keller lagern müssen. Dennoch stehen Ihnen zwei Kellerräume zur Verfügung. Auch ein gemeinschaftlicher Waschraum ist vorhanden. Ein zusätzlicher Abstell-/Lagerraum für Mülltonnen oder Fahrräder grenzt an die zugehörige Garage an.

Die Dachflächenfenster wurden bereits erneuert (Kunststofffenster) - die weiteren Fenster sind aus dem Baujahr (Holzfenster), sollen jedoch zeitnah getauscht werden.

Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei separate Heizkreisläufe, somit besitzt jede Wohnung eine eigene Heizung. Dies hat den Vorteil, dass Sie sich bei einer möglichen Erneuerung der Heizung mit niemandem absprechen müssen und Ihr Heizöl nur für sich selbst verbrauchen.

Die Wohnung ist vermietet. Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen haben wir keine Innenbilder der Wohnung veröffentlicht. Gerne können Sie einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren um sich selbst ein Bild der Wohnung zu machen. Fordern Sie hierzu vorab unser aussagekräftiges Exposé an!

Lage

Die Wohnung befindet sich in Breitengüßbach, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Bamberg. Diese ruhige und gepflegte Wohngegend bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Breitengüßbach zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle zur Autobahn A73, die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Bamberg und zu anderen regionalen Zentren ermöglicht, ebenso der nahegelegene Bahnhof in Breitengüßbach. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die malerische Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein. Für Kultur- und Naturliebhaber bieten sich vielfältige Ausflugsziele wie das Bamberger Land und die Fränkische Schweiz an. Diese Lage kombiniert harmonisch den Komfort des modernen Lebens mit der Ruhe und Schönheit einer ländlichen Umgebung.

