

Exposé

Einfamilienhaus in Bamberg

**Exklusives, neuwertiges KfW 40 EFH mit großer
Einliegerwohnung in Toplage in Bamberg**



Objekt-Nr. OM-301937

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.598.000 €**

Ansprechpartner:
Karin Elfi

96049 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	891,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	280,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2009 wurde dieses exklusive freistehende KfW 40 Architektenhaus mit Doppelgarage in Toplage von Bamberg errichtet. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 365 m² erfüllt dieses Objekt die höchsten Ansprüche für Eigennutzer und Kapitalanleger. Im gesamten Haus sind elektr. Rollläden, im Wohn-/Essbereich und Küche sind elektr. Raffstore, alle sind auch über das BUS System steuerbar.

Im Erdgeschoss (114 m²) befindet sich eine großzügige Diele mit modernem Einbauschränk für Schuhe und Jacken, Gäste-WC, sowie ein Abstellraum, der auch von der Garage aus zu betreten ist. Die offene Küche mit Kochinsel und der Wohn- Essbereich sind lichtdurchflutet. Die Terrasse ist durch mehrere Hebeschiebetüren vom Wohn-Essbereich betretbar. Auf dieser Etage befindet sich zudem ein großes Zimmer mit einem Balkon und Zugang zum Garten. Der Garten bietet einen unverbaubaren Weitblick.

Im Obergeschoss gibt es auf einer Wohnfläche von ca. 94,5 m² ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie 2 bis 3 weitere Räume, die als Wohn- oder Schlafraum genutzt werden können. Zwei Räume haben jeweils einen Balkon. Des Weiteren ist noch ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vorhanden, sowie eine Galerie. Das Obergeschoss hat keine Dachschrägen.

Im Dachgeschoss befindet sich mit ca. 15 m² ein als Büro oder Hobbyraum nutzbarer Spitzboden.

Das Untergeschoss bietet eine Einliegerwohnung mit ca. 64 m² zzgl. Terrasse und separatem Zugang von außen. Zusätzlich sind auf dieser Ebene noch rund 50 m² Nutzfläche vorhanden.

Die 3 Geschosse sind durch die extra breite Podesttreppe miteinander verbunden. Das Treppenhaus ist Tageslicht durchflutet. Bei Dunkelheit sorgen im Treppenhaus, in den Dielen und im Außenbereich die durch das BUS System gesteuerte LEDs für Sicherheit.

Ausstattung

Ausstattung

Grundstücksgröße 891 m²

- Wohnfläche ca. 280 m² insgesamt – Wohnfläche EG= ca. 114 m², OG= ca. 94,5 m², UG= ca. 63,87 m²

- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und zum Garten

- Beheizung durch Sole Erdwärmepumpe/FBH

- dreifachverglaste Holz-Alufenster

- automatische Gartenbewässerung gespeist durch Zisterne

- Staubsaugeranlage

- hochwertiges Bambusparkett und moderne Fliesen

- kontrollierte Wohnraumbel- und entlüftung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich fußläufig zum Klinikum Buger Wald. Eine Bushaltestelle mit Anschluss an mehrere Stadtbuslinien ist in kürzester Entfernung vorhanden. Per Fuß sind mehrere Supermärkte erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	40,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



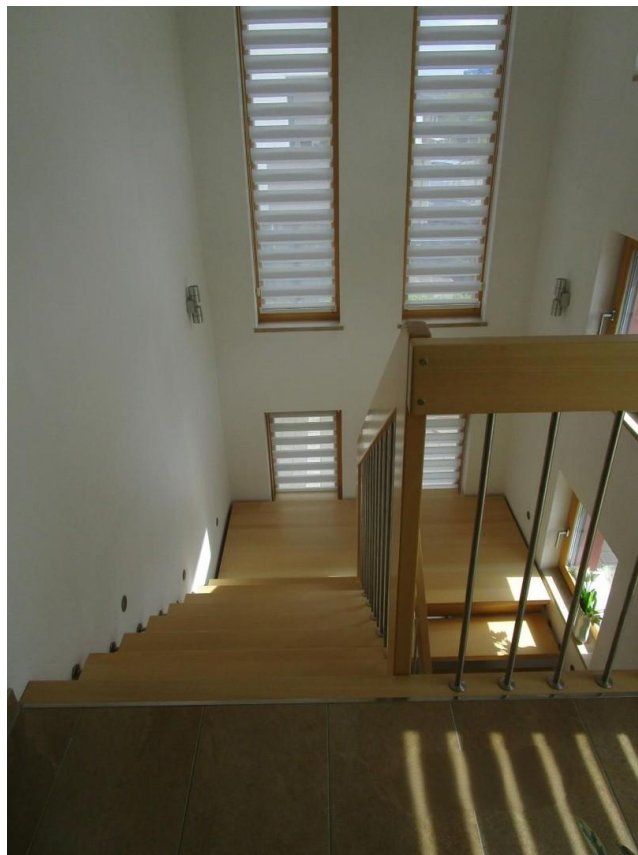
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



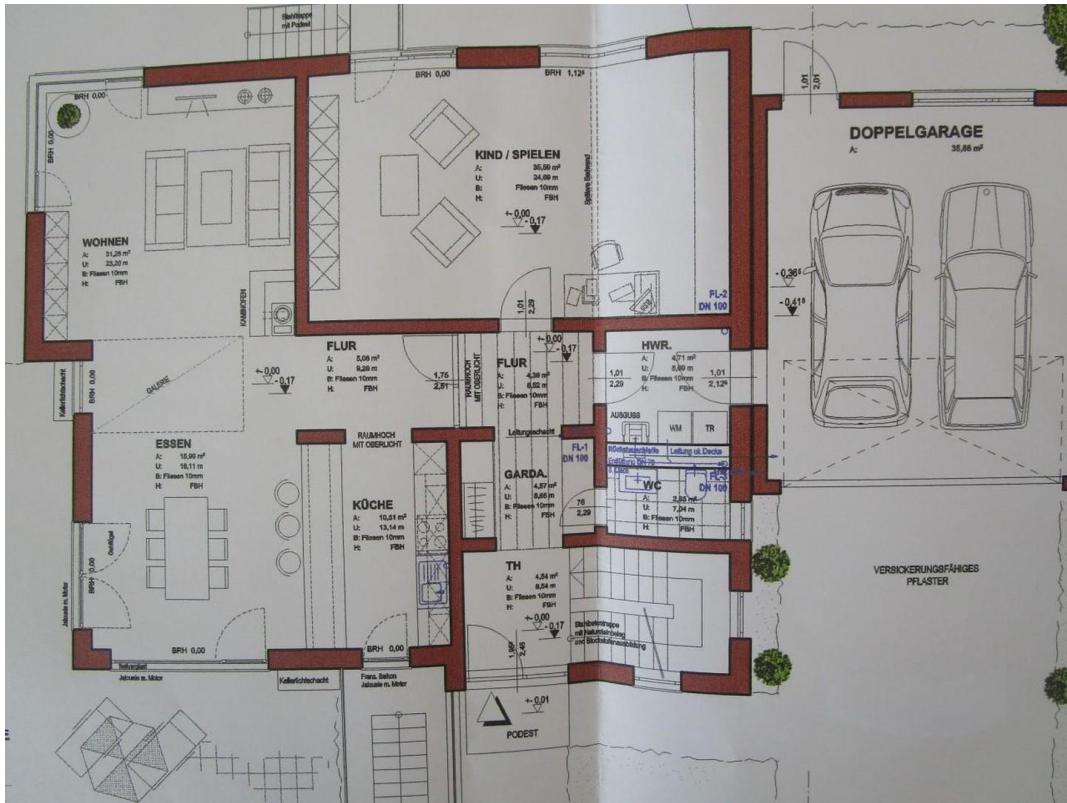
Exposé - Galerie



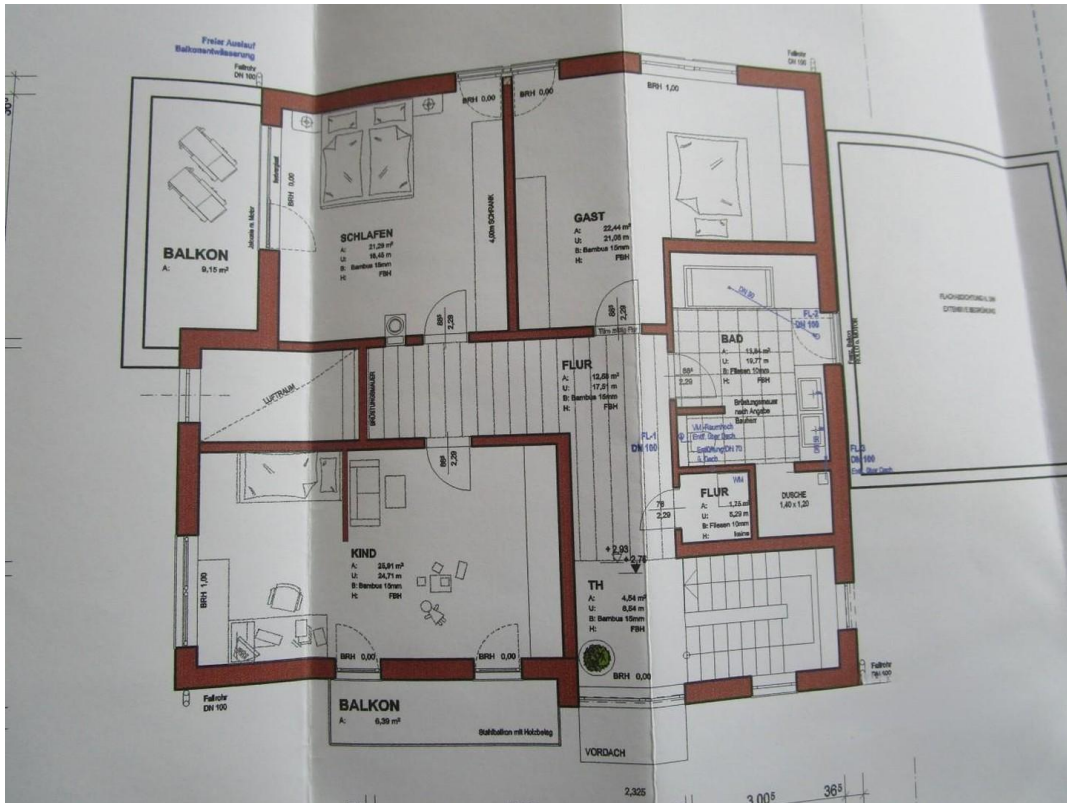
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

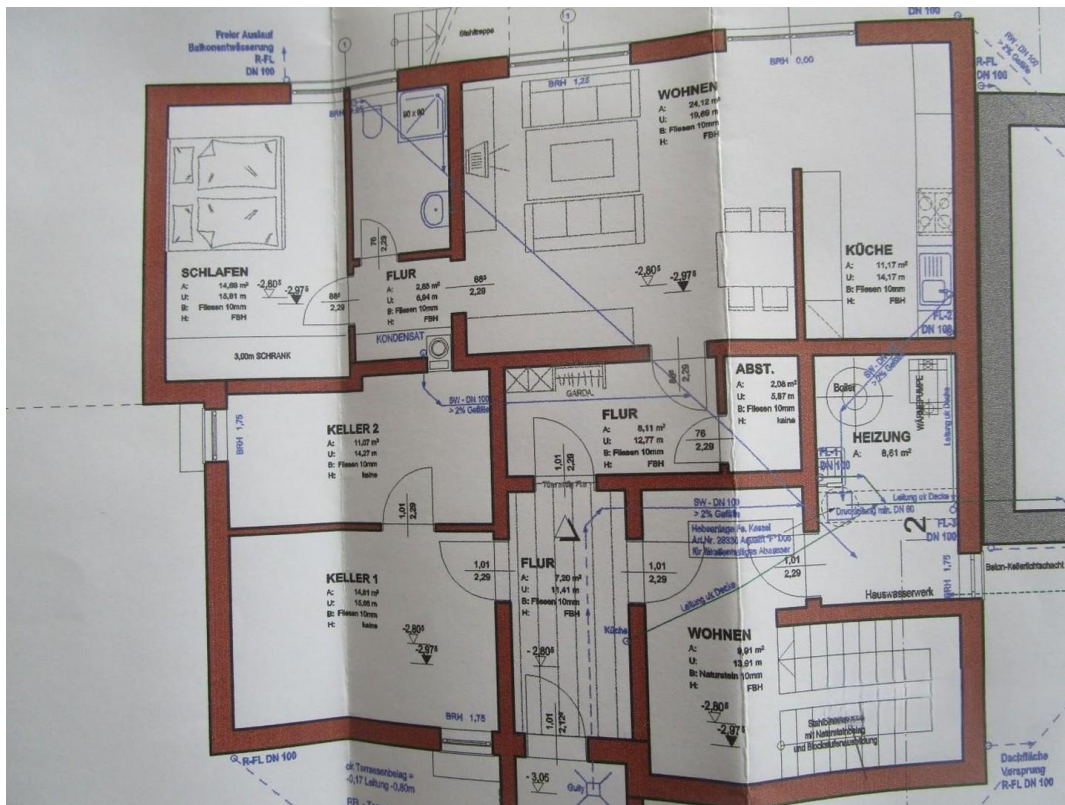


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss