

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bamberg

### Exklusives Einfamilienhaus KfW 40+ am Bamberger Stadtrand mit Pool



Objekt-Nr. **OM-311148**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.598.000 €**

96049 Bamberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.097,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Natur vor der Haustüre

Drohnenaufnahme über diesen Link:

[https://drive.google.com/drive/folders/10H1dy72O1i\\_EIV24ujvnV-ZV\\_GvhyoKT?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/10H1dy72O1i_EIV24ujvnV-ZV_GvhyoKT?usp=sharing)

Treten Sie ein, in ein luxuriös ausgestattetes, mit vielen hochwertigen Details versehenes Einfamilienhaus und genießen Sie den unverbaubaren Blick in ein Naturschutzgebiet am Stadtrand vom Bamberg.

Über diesen Link können Sie aktuelle Drohnen Bilder vom Haus und Umgebung ansehen.:

[https://drive.google.com/drive/folders/10H1dy72O1i\\_EIV24ujvnV-ZV\\_GvhyoKT?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/10H1dy72O1i_EIV24ujvnV-ZV_GvhyoKT?usp=sharing)

Schon im großzügig bemessenen Eingangsbereich der Immobilie findet sich in praktischen Einbauschränken ausreichend Stauraum für Garderobe, Schuhe und die kleinen Dinge des Alltags.

Vorbei an der ansprechend einladend gestalteten Bar mit gemütlichem Sitzfenster, gelangt man in den offenen Küchen- und Essbereich, der viel Platz für Familie und Freunde bietet, und in dem das Leben und die Feste stattfinden. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel, und u.a. Friteuse, Tepanyaki und Wok Station lässt keine Wünsche offen, und bietet viel Raum zum gemeinsamen kreativen Kochen und Backen.

Durch die extrahohen, bodentiefen Glas-Schiebetüren, treten Sie nun quasi schwellenlos auf die überdachte Terrasse, welche in einen großen Garten mit beheiztem Salzwasser-Pool (9x4m) übergeht. In dieser Idylle lässt es sich wunderbar im Schatten entspannen und mit Familie und Freunden gesellige Stunden verbringen.

Das Arbeitszimmer nebenan, ebenfalls mit Blick in den Garten, ermöglicht arbeiten in überaus angenehmer Umgebung – kann aber auch sehr gut zum Kinder- oder Gästezimmer umfunktioniert werden.

Der separierte Elternbereich mit Schlafzimmer, welches auch über einen wunderbaren Ausblick in den Garten verfügt, Ankleide und Wohlfühl-Bad mit freistehender Badewanne und kleiner Sauna komplettieren die Wohnräume im Erdgeschoss und ermöglichen einen barrierefreien Alltag.

Eine gerade Sichtbetontreppe führt die Kinder in das Obergeschoß, wo zwei geräumige Zimmer und ein großzügiges Bad unterbracht sind. Sonnenanbeter werden die ca 50m<sup>2</sup> große Dachterrasse lieben, welche über beide Kinderzimmer zugänglich ist; hier kann man den wunderbaren Ausblick ins Grüne in aller Ruhe genießen. Alle technischen Installationen sind ebenfalls im OG, im Technikraum, untergebracht.

## Ausstattung

Barrierefreies Erdgeschoss

PV Anlage mit Speicher

Bewässerungsanlage für den Garten

Sehr ruhiges Grundstück

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

[https://drive.google.com/drive/folders/10H1dy72O1i\\_EIV24ujvnV-ZV\\_GvhyoKT?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/10H1dy72O1i_EIV24ujvnV-ZV_GvhyoKT?usp=sharing)

## Lage

Das Objekt befindet sich am Stadtrand von Bamberg. Ländlich geprägt, gelangt man durch die sehr gut ausgebaute Infrastruktur doch schnell in die Innenstadt. Dank einiger fußläufig erreichbarer Busanbindungen und schönen Radwegen am Wasser entlang, ist das Zentrum von Bamberg mit seinen interessanten Kultureinrichtungen und seinem breit gefächerten Abendgestaltungsangebot zügig erreicht. Der Bamberger Hafen als großes Einkaufsgebiet mit zahlreichen Fachmärkten, wie auch die nächste Autobahn, sind mit dem Auto gut 5 Minuten entfernt. Im näheren Umkreis finden Sie darüber hinaus Kindergärten und Schulen sowie Ärzte und Apotheken.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus mit Pool



# Exposé - Galerie



Terrasse



Dachterrasse



Bad



# Exposé - Galerie



Abendstimmung



Wohnzimmer / Bar

# Exposé - Galerie



Flur / Treppe



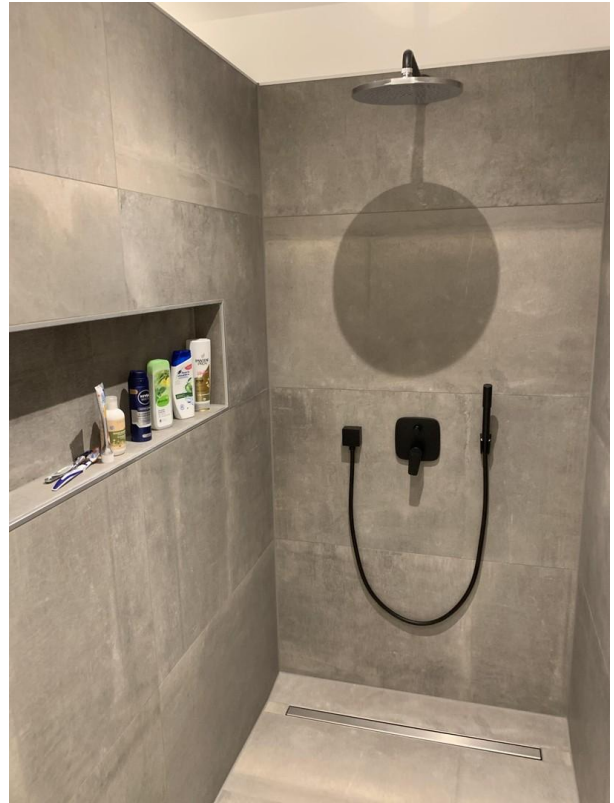
Küche / Essen



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinderbad



Küche



# Exposé - Galerie



Pool



Garage / Eingang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer mit Dachterrasse



Büro

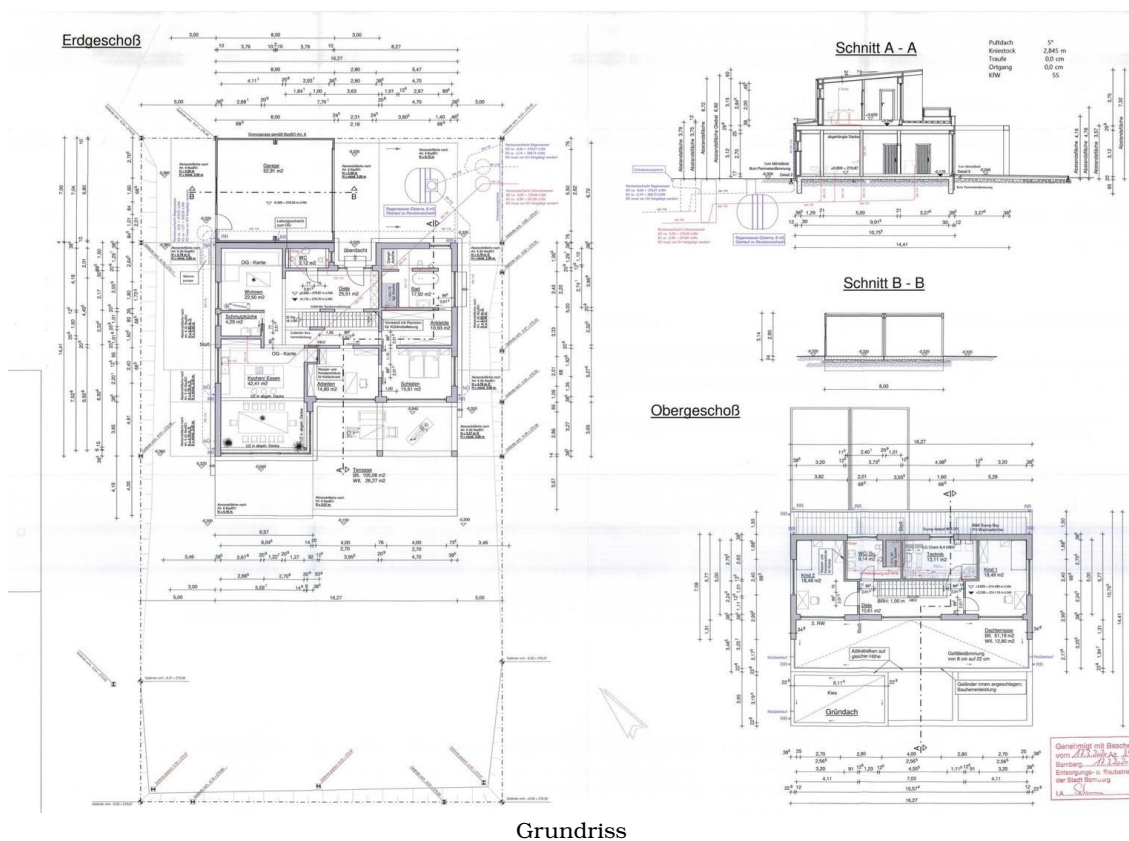


# Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

