

# Exposé

## Bungalow in Bischberg

### Durchdachter Wohnbungalow mit modernster Technik



Objekt-Nr. **OM-316155**

**Bungalow**

Verkauf: **1.690.000 €**

96120 Bischberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.160,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	445,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	552,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Zweifamilienhaus vereint höchste Ansprüche an Design, Komfort und Nachhaltigkeit. Mit einer großzügigen Wohnfläche, die sich auf zwei getrennte Wohneinheiten verteilt, bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die zweite Wohnung kann ideal als Kapitalanlage dienen und für 1.100 € kalt vermietet werden.

Die Hauptwohnung beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattungsmerkmale. Ein Büro, ein Ankleidezimmer, mehrere Bäder, eine Speisekammer sowie ein Hauswirtschaftsraum (HWR) sorgen für hohen Komfort und bestechen mit hochwertigen, maßgefertigten Schreiner-Einbaumöbeln. Jedes Zimmer ist mit 3 LAN Anschlüssen ausgestattet.

Das Masterbad ist ein echtes Highlight: Ein in den Spiegel integrierter Fernseher und eine luxuriöse Hösch-Dampfsauna lassen keine Wünsche offen. Die freistehende Badewanne und die großzügige Deckenhöhe von 2,86 Metern mit integrierter Deckenheizung und Kühlung schaffen ein Gefühl von Weite und Exklusivität. Der moderne Sichtbeton in Kombination mit warmen Holzelementen verleiht den Räumen eine einzigartige, elegante Atmosphäre.

Die Architekten-Vollglasküche der renommierten Firma Leicht ist mit hochwertigen Geräten und LAN Anschlüssen ausgestattet und lässt jedes Kochherz höherschlagen. Eine Klimaanlage sowie eine Kühlanlage sorgen für das perfekte Raumklima.

Das Haus ist auf modernste Nachhaltigkeit ausgerichtet: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Speicher versorgt das Gebäude energieeffizient. Zusätzlich sorgen Klimaanlage und die Deckenkühlung im Sommer für angenehme Temperaturen. Ein Smart-Home-System steuert Pool, Dach, Heizung, Beleuchtung und Sicherheitstechnik bequem und effizient. Abgerundet wird das ganze durch 3 genehmigte Anschlüsse für E-Mobilität.

Neben der gedämmten, beheizbaren Doppelgarage, die direkt ins Haus integriert ist, gibt es eine zusätzliche Einzelgarage am Haus. Der gepflegte, gekieste Garten ist pflegeleicht und bietet neben einem luxuriösen Pool einen Innenhof mit Lamellendach und Markise – ideal für entspannte Stunden mit freiem Blick in die Natur.

Dieses einzigartige Objekt ist der Inbegriff modernen Wohnens und lässt in puncto Ausstattung, Komfort und Energieeffizienz keine Wünsche offen.

## Ausstattung

Dieses exklusive Zweifamilienhaus besticht durch ein großzügiges Raumkonzept und höchste Qualitätsstandards in allen Bereichen. Beide Wohnungen sind mit maßgefertigten, hochwertigen Schreiner-Einbauschränken ausgestattet – in den Bädern, Hauswirtschaftsräumen (HWR), Ankleidezimmern, im Büro sowie im Durchgangsraum zur Garage. Diese bieten viel Stauraum und passen sich perfekt in das moderne Design des Hauses ein.

Ein besonderes Highlight ist die luxuriöse Leicht Einbauküche mit eleganter Vollglasfront und hochwertigen Geräten der Marke Miele, die selbst anspruchsvollste Köche begeistern wird. Das Maßlamellendach sorgt auf der uneinsehbaren Terrasse beider Wohnungen für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre.

Für höchsten Komfort sorgen der klimatisierte Wohnbereich, ein moderner Serverschrank zur Vernetzung der Technik sowie ein Smart-Home-System, das eine zentrale Steuerung aller wichtigen Funktionen ermöglicht. Zudem verfügt das Haus über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage und moderne Fingerprint-Eingangssysteme mit Kameraüberwachung.

Der pflegeleichte Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein und erfordert wenig Aufwand. Die großzügigen Garagen, inklusive einer beheizbaren Doppelgarage, bieten zudem ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagermöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass der Industrieboden, welcher das moderne Design des Hauses unterstreicht, vor Einzug einmal neu eingelassen werden sollte, da hier Gebrauchsspuren vorhanden sind. Dies wurde jedoch bereits im Verkaufspreis berücksichtigt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Das Haus ist vollständig mit LAN-Kabeln für eine zuverlässige und schnelle Vernetzung ausgestattet. Ein modernes, sonnenabhängiges Beschattungssystem sorgt für optimalen Sonnenschutz. Es passt sich automatisch an den Sonnenstand an und verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes. Zudem sind an allen Fenstern und Türen hochwertige Fliegengitter angebracht, die effektiven Insektenschutz bieten. Beide Wohnungen sind bereits ausgeräumt und leer.

**Lage**

Das moderne Zweifamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Bischberg im Landkreis Bamberg. Trosdorf zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zu finden sind.

Die idyllische Lage bietet nicht nur einen freien Blick ins Grüne, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, wie Wander- und Radwege entlang des nahen Mainufers. Trosdorf ist verkehrstechnisch optimal angebunden: Die nahegelegenen Bundesstraßen B26 und B505 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Autobahn A70, wodurch die Städte Bamberg (ca. 10 Minuten) und Schweinfurt bequem erreichbar sind.

In Trosdorf finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie Gastronomiebetriebe. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Für Familien besonders attraktiv ist die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie die gute Infrastruktur.

Dank der Nähe zu Bamberg genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, wie Kulturangebote, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Natur direkt vor der Haustür haben. Ein idealer Wohnort für Pendler und Naturliebhaber, die modernes und komfortables Wohnen im Grünen schätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

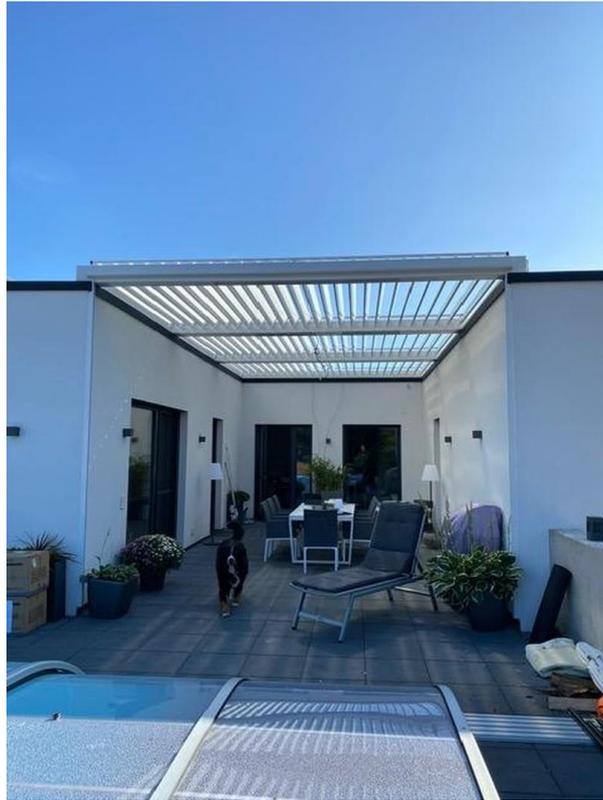


## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Innenhof Terrasse



Blick vom Innenhof

# Exposé - Galerie



Garten



Pool

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche Leicht

# Exposé - Galerie



Große Essstiele



Raumteiler Ofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kinderbad

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Elternbad

# Exposé - Galerie



Spiegel mit Fernseher

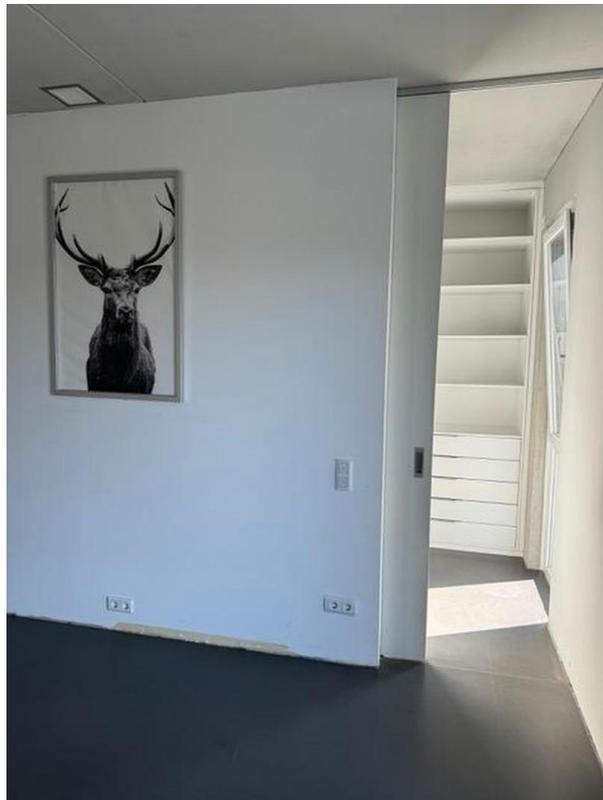


Hösch Dampfsauna Elternbad

# Exposé - Galerie



Dampfduschauna Hösch



Begehbarer Schrank Eltern

# Exposé - Galerie



Ankleide Schlafzimmer Eltern



Ankleide Kinder

# Exposé - Galerie



HWR EG



Speis

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 EG



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Büro im UG



Büro Büro im UG



Eingang ELW

# Exposé - Galerie



Essplatz ELW



Küche ELW

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW



Wohnzimmer ELW

# Exposé - Galerie



Badezimmer ELW



Badezimmer ELW

# Exposé - Grundrisse

