



## 96148 Baunach

# Geräumige Doppelhaushälfte mit großem Garten



**345.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**472 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
 (Immobilienfachwirt (IHK) ,  
 Geprüfter freier Sachverständiger  
 für Immobilienbewertung  
 (PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	472 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1902
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1902
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	185.65
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### unterkellert

unterkellert

ja

### Bauweise

Massivbauweise



## Beschreibung zur Ausstattung

Wesentliche Erneuerungen fanden statt:

2016:

- Strom erneuert
- Wasser/Abwasser-Leitungen erneuert
- Komplette Wände, Decke, Boden (Laminat) im Erdgeschoss saniert
- Alle Fenster erneuert (mindestens 2-fach-Verglasung)
- Alle Heizkörper erneuert
- Bad komplett saniert
- Neue Küche

2019:

- Komplette Decke, Wände, Boden (Laminat) im Obergeschoss und Dachgeschoss saniert

2020:

- Balkon mit Treppengeländer zur Terrasse nach unten gebaut

2021:

- Terrasse und Carport erneuert



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1902 bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 472 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer sowie einen Keller. Ein Balkon bzw. Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Immobilie besticht durch ihren historischen Charakter und ihre solide Bauweise. Das Haus bietet ausreichend Platz für eine Familie und zeichnet sich durch eine praktische Raumverteilung aus. Im Erdgeschoss befinden sich das gemütliche Wohnzimmer, die Küche und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss erwarten Sie die Schlafzimmer sowie die Badezimmer.

Im Keller befindet sich die Heizungsanlage und hier ist zudem noch genügend Platz zur Lagerung vorhanden.

Die Zufahrt samt Carport bietet ausreichend Stellplatzfläche.

Das Grundstück umfasst einen liebevoll angelegten Garten, der zum Verweilen im Grünen einlädt. Hier können Sie gemütliche Sommerabende im Freien genießen. Des Weiteren gehört ein Carport zum Anwesen, welcher Ihren Fahrzeugen Schutz bietet.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine stressfreie Mobilität.

Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu einem gemütlichen Zuhause zu machen.

Fordern Sie einen Besichtigungstermin an und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Baunach - einer bezaubernden Kleinstadt, eingebettet in die malerische Landschaft Oberfrankens. Diese idyllische Stadt, nicht weit von Bamberg entfernt, bietet eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität.

Die Stadt ist umgeben von sanften Hügeln und üppigen Wäldern, die zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Die historischen Gebäude, gepflasterten Straßen und traditionellen Fachwerkhäuser verleihen Baunach einen unverwechselbaren Charakter und machen sie zu einem begehrten Wohnort.

Für Familien bietet Baunach eine ausgezeichnete Infrastruktur, darunter Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sorgen für eine komfortable Lebensführung, während Freizeiteinrichtungen wie ein Schwimmbad und eine Turnhalle oder ein Baggersee für aktive Erholungsmöglichkeiten sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einem Bahnhof, der regelmäßige Regionalzüge nach Bamberg und darüber hinaus bietet. Von Bamberg aus stehen Ihnen zahlreiche Verbindungen zur Verfügung, darunter S-Bahnen, Regionalzüge und sogar ICE-Verbindungen in die umliegenden Städte wie Erlangen, Fürth und Nürnberg. Zusätzlich bieten Stadtbusse und regionale Omnibusse eine flexible Mobilitätslösung.

Für Pendler ist Baunach ideal gelegen, nur etwa 15 km von der historischen Stadt Bamberg entfernt, die für ihr Weltkulturerbe und ihre malerische Altstadt bekannt ist. Die Nähe zur Autobahn A73 ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

















**VP VON POLL IMMOBILIEN**

## Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | WKlosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)



[www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)





# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen

