

Zweifamilienhaus in Priesendorf

Zweifamilienhaus mit viel Platz, D-Garage und großem Garten. Hier fühlen sich Ihre Kinder wohl.



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. RF00001
Zweifamilienhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Raimund Fuchs
Telefon: 09543 2548007
Mobil: 0176 24187813

96170 Priesendorf
Bayern

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	680,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Holz	Stellplätze	2
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Etagenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 15.09.2023
- gültig bis: 15.09.2033
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 212 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Etagenheizung, Ofen
- Befeuerung: Elektro, Holz
- Baujahr: 1972

Guten Tag, liebe Interessenten. Ich möchte mich Ihnen vorstellen. Ich bin ein Zweifamilienhaus, das 1972 in massiver Bauweise in Priesendorf auf einem Grundstück mit einer Größe von 680 m² errichtet wurde. Es ist aufgeteilt in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, welches noch Ausbaupotential bietet. Im Keller habe ich sechs Räume, die als Nutzfläche dienen. Hier wurde auch eine Sauna eingebaut, die allerdings noch keinen Ofen hat. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils drei Zimmer, ein Esszimmer, ein Bad, ein WC und eine Küche mit Einbauküche. Im Erdgeschoss werden nach dem Auszug der jetzigen Bewohner die Elektrogeräte ausgebaut. Weitere Räume, die als Abstell- und Nutzfläche dienen, befinden sich im DG. Im Laufe der Jahre wurden von meinen jetzigen Eigentümern verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2002 wurde das Haus neu verputzt und gestrichen.
- 2003 wurde das Bad im Obergeschoss neu gefliest, die Wände in den Zimmern neu verputzt und innen isoliert.
- 2018 wurden die Wände im Erdgeschoss neu verputzt und eine Innendämmung angebracht.
- 2020 bekam mein OG neue Türen.
- 2020 bekam ich eine überdachte Terrasse von ca. 90 m².

Außerdem wurden im Laufe der Zeit die Nachtspeicheröfen durch moderne Heizplatten (Marmorheizung) ersetzt. Für die kalten Wintermonate haben beide Etagen zusätzlich moderne Holzöfen mit guter Heizleistung.

Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Doppelgarage zur Verfügung. Außerdem habe ich einen großen Garten mit Liegewiese.

Nun habe ich Ihnen einen kurzen Einblick in meinen „Lebenslauf“ gegeben. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen der beauftragte Immobilienberater gerne zur Verfügung.

Ausstattung

- Kunststofffenster mit Rollläden

- zwei Einbauküchen (teilweise ohne Geräte)
- Bodenbeläge Laminat/Fliesen
- vollwertige Bäder mit Dusche (im Erdgeschoss renovierungsbedürftig)
- Sat-Anlage
- DG zum weiteren Ausbau
- Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Raimund Fuchs

Tel.: +49 (0)9543 – 25 48 007

Mobil:+49 (0)176 – 24 18 78 13

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in Priesendorf, einer Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Lisberg, im schönen Oberfranken. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die bekannte Stadt Bamberg sowie das unterfränkische Eltmann. Kindergarten und Grundschule sind vor Ort. Weitere Informationen zu Schulen, KiGa, Leben + Wohnen, Freizeit + Sport finden Sie auf der Homepage der Gemeinde unter www.vg-lisberg.de.

Infrastruktur:

Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

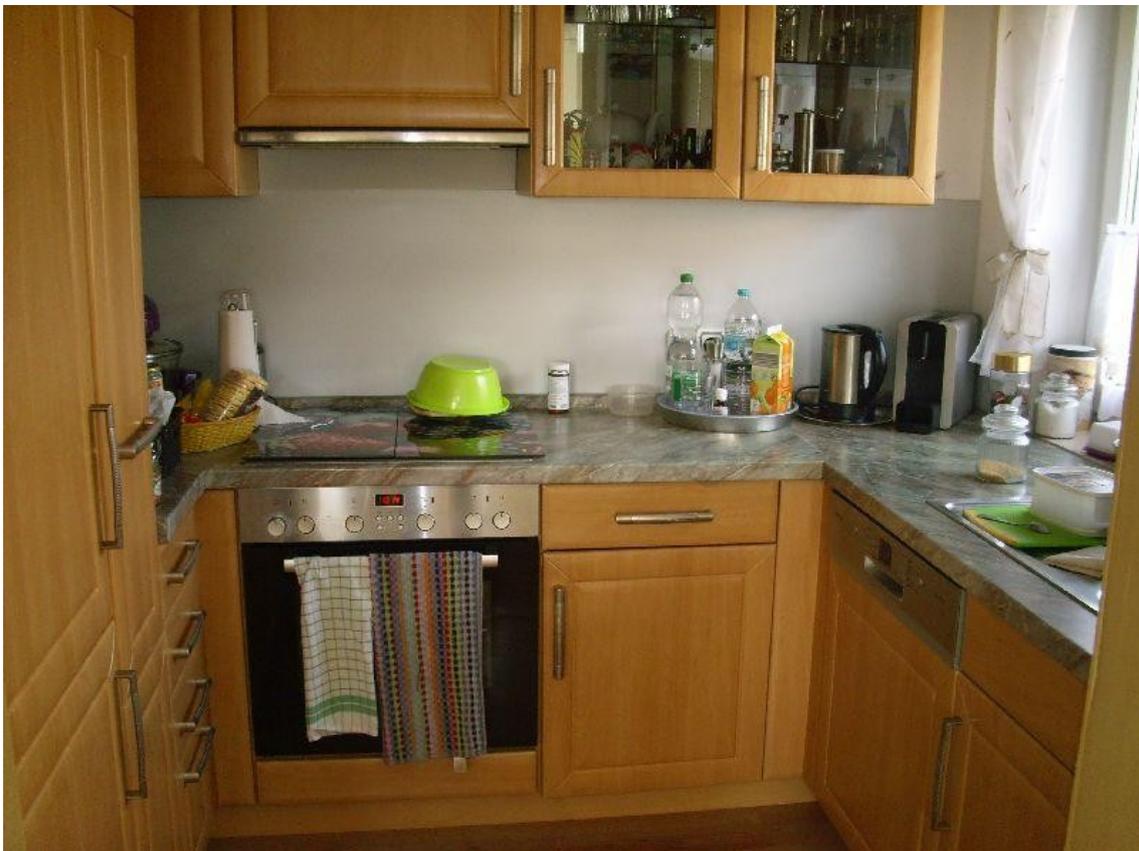
4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



EG-Küche ohne Einbaugeräte

Exposé - Galerie



EG-FLUR mit OFEN



EG-Zugang-WZ zum BALKON



DG-Flur

Exposé - Galerie



EG-WC



EG-Z1



OG-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG-Z2



EG-Bad



OG-Esszimmer

Exposé - Galerie



Treppe-EG zum OG



OG-Flur mit Ofen



OG-KÜCHE mit EBK

Exposé - Galerie



OG-Z1



OG-Z2



OG-BAD1

Exposé - Galerie



OG-BAD1-1



Treppe-OG zum DG



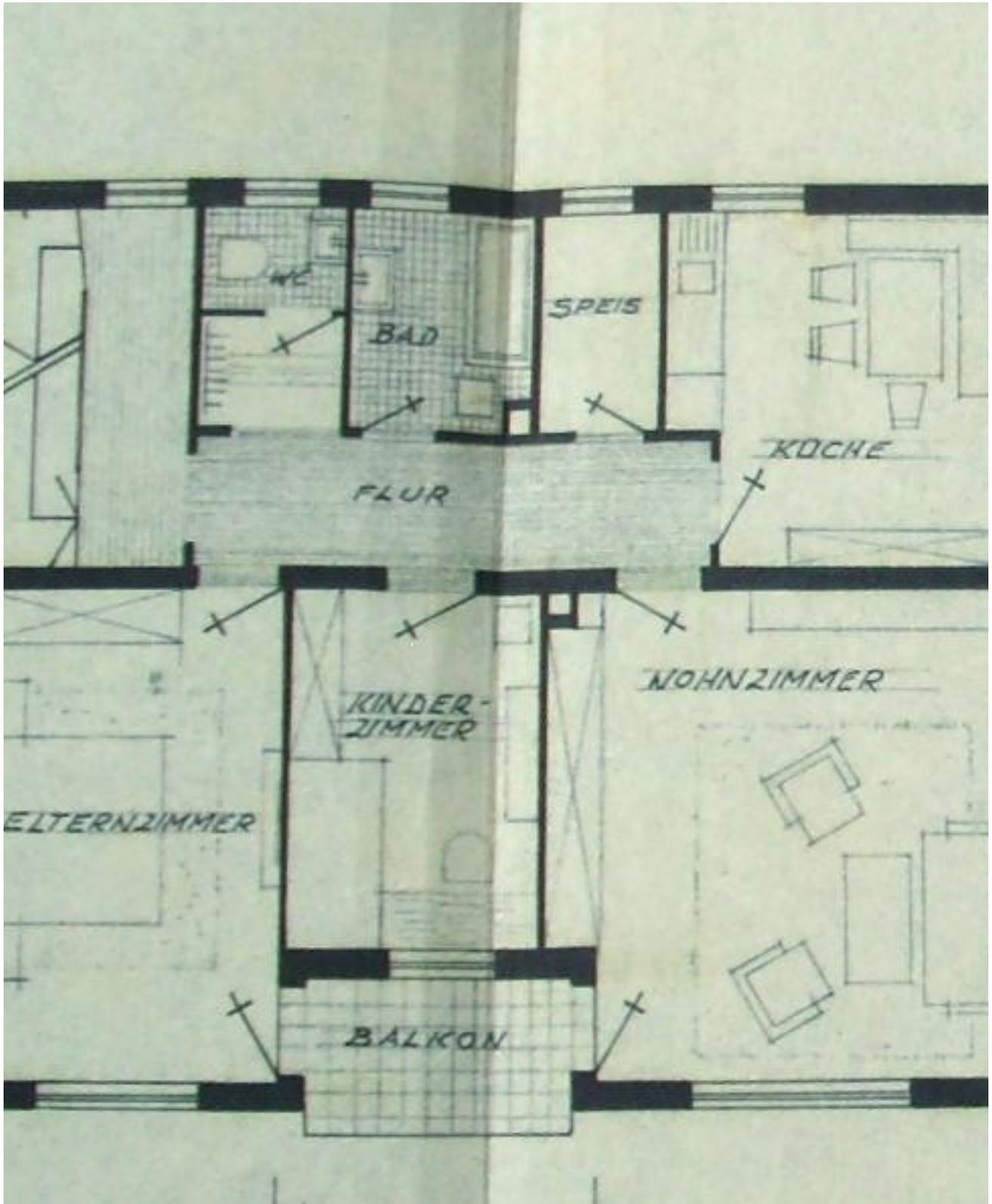
Ansicht Garten 1

Exposé - Galerie



Ansicht Garten 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss-OG