

96117 Memmelsdorf

Individuelles Architektenhaus mit großzügigem Grundstück in Memmelsdorf OT



Kaufpreis
845.000 €

Wohnfläche
252 m²

Zimmer
10

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Pfister

Doreen Schlöndorf
09544/9865300
info@immobilien-pfister.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	252 m²
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	2.165 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	845.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.02.2036
Ausstelldatum	2026-02-05
Endenergiebedarf	172.9
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2008

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	

Objekt-Titel

Individuelles Architektenhaus mit großzügigem Grundstück in Memmelsdorf OT

Lage-Beschreibung

Der Ortsteil Weichendorf gehört zur Gemeinde Memmelsdorf im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Freistaat Bayern. Weichendorf liegt im südlichen Landkreisgebiet und grenzt unmittelbar an den nördlichen Stadtrand der Stadt Bamberg an.

.....
Online-ID:
VVDSYLTA
.....

Objekt-Nr.:
10472
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Ort befindet sich in einer landschaftlich geprägten Umgebung zwischen Siedlungsflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und sanften Erhebungen der fränkischen Kulturlandschaft. Die Lage ist durch einen dörflich-ländlichen Charakter bei gleichzeitig guter Anbindung an den Verdichtungsraum Bamberg gekennzeichnet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das kommunale und regionale Straßennetz mit Anschluss an die umliegenden Ortsteile der Gemeinde Memmelsdorf sowie an die Stadt Bamberg. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Weichendorf mit den benachbarten Orten und dem Bamberger Stadtgebiet.

Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie kulturelle und soziale Angebote sind in Memmelsdorf und insbesondere im nahegelegenen Bamberg in kurzer Entfernung erreichbar.

Insgesamt zeichnet sich Weichendorf durch eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit städtischer Angebote und einer attraktiven Einbindung in die gewachsene Kulturlandschaft Oberfrankens aus.

Objektbeschreibung

Individuelles Architektenhaus auf großzügigem Grundstück mit Entwicklungspotenzial

Dieses repräsentative Architektenhaus ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und Entwicklungsmöglichkeiten in außergewöhnlicher Lage suchen. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 252 m², verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, entfaltet sich ein Wohnkonzept von zeitloser Eleganz. Das Dachgeschoss ist zusätzlich ausgebaut und bietet weitere Nutzfläche, jedoch ohne baurechtliche Genehmigung.

Schon beim Betreten des Hauses wird der gehobene Anspruch spürbar: Ein großzügiges repräsentatives Entrée mit besonderem Flair bildet den stilvollen Auftakt. Der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 90 m² bildet das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Licht und schaffen eine eindrucksvolle Verbindung zur umgebenden Natur. Der vorhandene Kamin verleiht dem Raum zusätzliche Eleganz und Atmosphäre. Von der Loggia im Obergeschoss eröffnet sich eine attraktive Fernsicht, die das exklusive Wohnerlebnis abrundet. Auf dieser Wohnebene befinden sich das Schlafzimmer sowie die Kinderzimmer, von denen aus die Loggia teilweise direkt begehbar ist. Darüber hinaus steht hier ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung, das das Raumangebot dieser Etage komfortabel ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich im Untergeschoss mit Indoor-Pool, Sauna und Duschbad – ein privates Refugium für Entspannung auf hohem Niveau. Ergänzt wird das Untergeschoss durch weitere Kellerräume.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt und partiell modernisiert, dennoch besteht Renovierungsbedarf, der dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, dieses Anwesen auf zeitgemäßen Luxusstandard zu bringen und eine individuelle Handschrift zu hinterlassen.

Eine Doppelgarage mit kurzem Weg zum Haus sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Gartengrundstück ist bislang noch nicht aufwendig angelegt und bietet viel Raum zur individuellen Entfaltung – von der parkähnlichen Gartenanlage bis hin zu modernen Outdoor-Konzepten. Das Grundstück besteht aus zwei separaten Flurnummern und bietet somit zusätzlich die Möglichkeit, einen Teil des Grundstücks als Bauplatz zu veräußern oder auch selbst zu bebauen.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Die Immobilie ist ab sofort bezugsfrei.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint großzügiges Wohnen, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial auf ideale Weise – ein echtes Unikat für Liebhaber individueller Architektur.

sonstige Angaben

Für den Fall, dass diese Immobilie mehrere Personen erwerben möchten, kann es zu Nachgeboten kommen.

Gibt es jemanden in Ihrem Bekanntenkreis, der an dem Verkauf oder der Bewertung seiner Immobilie interessiert ist? Kontaktieren Sie uns, gerne helfen wir Ihnen weiter! 09544-9865300

Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: info@immobilien-pfister.de

Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.

Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Bezüglich der Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen die auf unserer Homepage zu finden sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter.

Impressionen











