



Kaufpreis

490.000 €

Wohnfläche

116 m²

Zimmer

4**Ihr Ansprechpartner****Immobilien Pfister**

Doreen Schlöndorf

09544/9865300

info@immobilien-pfister.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	605 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.05.2035
Ausstelldatum	2025-05-26
Endenergiebedarf	266.7
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Winkelhaus-Bungalow in Memmelsdorf - Wohnanlage Seehofblick

Lage-Beschreibung

Das Anwesen befindet sich in schöner Ortsrandlage von Memmelsdorf, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Bamberg. Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit der guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Bamberg.

Besonders reizvoll ist der direkte Übergang des Gartens in die Natur. Bäume und Wiesen grenzen unmittelbar an das Grundstück und schaffen eine angenehme Atmosphäre mit viel Grün, Ruhe und Privatsphäre. Hier lässt sich das Wohnen im eigenen Garten ganz unmittelbar mit der Natur verbinden.

.....
Online-ID:
MRBEURZG

.....
Objekt-Nr.:
10491
.....



Gleichzeitig bietet Memmelsdorf eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind im Ort bzw. in der näheren Umgebung vorhanden. Auch für Familien bietet die Gemeinde ein attraktives Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die nahegelegene Stadt Bamberg ist schnell erreichbar und erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Gastronomie, Arbeitsplätzen und Freizeitaktivitäten. Damit bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen am Ortsrand und der Nähe zu einer lebendigen Stadt.

Die Umgebung von Memmelsdorf ist geprägt von der reizvollen Landschaft des Bamberger Umlands und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausflügen in die Natur ein.

Eine Lage für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung und die Nähe zu Bamberg verzichten zu müssen.

Objektbeschreibung

Charmantes Winkelhaus in Split-Level-Bauweise

Dieses im Jahr 1972 von der Joseph-Stiftung errichtete Winkelhaus Typ L110 überzeugt durch seine charakteristische Architektur, eine besondere Split-Level-Raumaufteilung und ein naturnah gelegenes Grundstück. Auf rund 116 m² Wohnfläche verteilen sich die Wohn-, Schlaf- und Nebenbereiche auf mehrere versetzte Ebenen. Das etwa 605 m² große Grundstück liegt in schöner Ortsrandlage und grenzt unmittelbar an Bäume und Wiesen.

Die Split-Level-Bauweise verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und sorgt für eine klare Gliederung der unterschiedlichen Lebensbereiche. Gleichzeitig bleiben die Ebenen durch ihre offene und durchdachte Anordnung miteinander verbunden. Die Räume liegen auf versetzten Halbeneben. Die Schlafräume sind im Winkel zum Wohnbereich angeordnet. Hierdurch sind Wohn- und Schlafbereich akustisch und optisch voneinander getrennt. Die Winkelbauweise wird oft genutzt, um ein Gebäude perfekt an ein leicht abfallendes Grundstück anzupassen.

Wohnen auf mehreren Ebenen

Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohnbereich und der Küche das Zentrum des Hauses. Der Wohnraum besticht durch seinen gemütlichen Dielenboden und den vorhandenen Kaminofen. Vom Erdgeschoss aus führen die verschiedenen Wege in die übrigen Bereiche des Hauses.

Eine besondere Verbindung zum Außenbereich schafft die Wendeltreppe, die direkt vom Wohnbereich in den Garten führt. So lässt sich der Außenbereich unmittelbar aus dem Mittelpunkt des Hauses erreichen.

Über wenige Stufen nach unten gelangt man vom Wohnbereich aus in den privaten Schlafbereich. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum. Durch die versetzte Anordnung entsteht eine angenehme räumliche Trennung zwischen dem kommunikativen Wohnbereich und dem ruhigeren privaten Bereich.

Vom Wohnbereich führt eine weitere Treppe in das Untergeschoss. Neben zusätzlichen Kellerräumen befinden sich hier weitere ausgebaute Räume, die flexibel beispielsweise als Gästezimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort genutzt werden können. Diese sind nicht in der Wohnfläche enthalten. Auch aus dem Untergeschoss besteht ein direkter Ausgang in den Garten.

Die unterschiedlichen Ebenen ermöglichen damit eine vielseitige Nutzung und verleihen dem Haus eine Raumwirkung, die deutlich über die klassische Aufteilung eines eingeschossigen Einfamilienhauses hinausgeht.

Die Immobilie bietet neben der ausgewiesenen Wohnfläche ein interessantes zusätzliches Flächenangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Modernisierungen

Das Haus wurde in den vergangenen ein bis zwei Jahren in zahlreichen Bereichen modernisiert und aufgewertet.

Im Jahr 2025 wurde eine Photovoltaikanlage mit 10-kWh-Stromspeicher installiert. Sie ermöglicht eine zeitgemäße Unterstützung der Eigenstromversorgung.

Ebenfalls im Jahr 2025 wurden die Fenster teilweise erneuert.

Damit verbindet das Haus den besonderen architektonischen Charakter und die solide Bauweise der 1970er-Jahre mit bereits durchgeführten Modernisierungen.

Haustechnik

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine elektrische Fußbodenspeicherheizung aus dem Baujahr. Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich ältere Nachtspeicheröfen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Das Dach entspricht der charakteristischen Bauweise des Winkelhauses und kombiniert teilweise ausgeführte Flachdachbereiche mit einem Satteldach über dem Wohnbereich. Das Flachdach wurde 2026 saniert, das Satteldach vor ca. 20 Jahren neu eingedeckt ohne Dämmung.

Grundstück und Außenbereich

Das etwa 605 m² große Grundstück liegt ausgesprochen schön am Ortsrand. Besonders reizvoll ist der unmittelbare Übergang des Gartens in die umgebende Natur. Bäume, Wiesen und die freie Umgebung vermitteln Ruhe und Weite und machen den Garten zu einem besonderen Bestandteil der Immobilie.

Der überdachte Freisitz mit Gartenkamin bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien. Ob gemütlicher Sommerabend, gemeinsames Essen mit Familie und Freunden oder ruhige Stunden im Grünen – der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten.

Zum Anwesen gehört eine Garage in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine weitere Garage befindet sich direkt am Haus. Hierfür liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Diese wird vom jetzigen Eigentümer eingeholt.

Auf einen Blick:

Charaktervolles Winkelhaus Typ L110
Baujahr 1972, errichtet von der Joseph-Stiftung
Besondere Split-Level-Bauweise
ca. 116 m² Wohnfläche
ca. 605 m² Grundstück
Großzügiger Wohnbereich mit Küche im Erdgeschoss
Gemütlicher Dielenboden
Kaminofen im Wohnbereich
Wendeltreppe vom Wohnbereich direkt in den Garten
Separater, tiefer gelegener Schlafbereich
2 Schlafzimmer
Badezimmer + ein weiteres Duschbad im UG
Großzügiger Hauswirtschaftsraum
Untergeschoss mit weiteren ausgebauten Räumen
Nutzbar als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Rückzugsbereich
Weitere Kellerräume
Direkter Gartenzugang auch aus dem Untergeschoss
Überdachter Freisitz mit Gartenkamin
Naturnahe Ortsrandlage mit Übergang zu Bäumen und Wiesen
Photovoltaikanlage mit 10-kWh-Stromspeicher, installiert 2025
Fenster teilweise erneuert 2025
Elektrische Fußbodenspeicherheizung
Zusätzliche ältere Nachtspeicheröfen im Untergeschoss
Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
Eine Garage am Haus und in unmittelbarer Nachbarschaft

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.







