

# EXPOSÉ

MEMMELSDORF:MODERNISIERTES HAUS(=PELLETOFEN+3-FACH VERGLASTE FENSTER)-SOFORT FREI-FÜR 469.000,-EURO



# NEUKAM

## IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



**Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie!**



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
 Adresse: 96117 Memmelsdorf  
 Baujahr: 1975  
 Zimmerzahl: 5  
 Wohnfläche (ca.): 130,07 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche (ca.): 133,41 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 223 m<sup>2</sup>  
 Energieausweis: Verbrauchsausweis  
 Wesentlicher Energieträger: Pellet

**Kaufpreis  
€ 469.000,-**

**Neukam Michael Immobilien -IMMOBILIENMAKLER BAMBERG-**

Kaufmann der Wohnungswirtschaft - Seit 1988 in der Immobilienwirtschaft-

Tel: 09544 / 94999 -E-Mail: info@neukam-immobilien.de -Internet: www.neukamimmobilien.de

- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	96117 Memmelsdorf
Baujahr	1975
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	133,41 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	223 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	469.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieverbrauchskennwert	69 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1975
Befuerung	Pellet
Provision für Käufer	2,99 % einschließlich MwSt.

## Objektbeschreibung:

### WICHTIGE HINWEISE DER VERKÄUFERIN VOR KONTAKTAUFNAHME:

-Seriose Anfragen werden, bei Vorlage eines Finanzierungs- bzw. Eigenmittelnachweises -welcher zwingend erforderlich ist- gerne beantwortet.

-Unseriose Anfragen bzw. nur Anfragen nach der Adresse können NICHT beantwortet werden!!

Vielen Dank für Ihr Verständnis!!

### WEITERE, WICHTIGE HINWEISE ZUM EXPOSE SOWIE KONTAKTAUFNAHME:

Bitte, gehen Sie immer auf [www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de) um die Bilder grossformatig anzuschauen!

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften wie Geldwäschegesetz, EU-Verbraucherrechterichtlinie, Datenschutzgrundverordnung IST IMMER DIE KOMPLETTE ANSCHRIFT SOWIE DIE TELEFON- UND HANDYNUMMER ANZUGEBEN!

SOFORT FREI!!

MEMMELSDORF:  
MODERNISIERTES HAUS (=PELLETOFEN+3-FACH VERGLASTE

FENSTER)-SOFORT FREI- FÜR 469.000,-EURO

### HINWEIS ZU DEN BEIDEN GARAGEN:

Es können zwei Garagen, optional für je 9.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Haus 469.000,-Euro zuzüglich Garagen für 18.000,-Euro = 487.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

- mit 5-ZIMMER (= im Erd-und Obergeschoss)
- mit zirka 130,07m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE (= laut Wohnflächenberechnung)
- mit zirka 133,41m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS + GARTENHAUS SOWIE DEN BEIDEN GARAGEN (= laut Nutzflächenberechnung)
- BAUJAHR 1975/2018 WÄRMEERZEUGER-PELLET+ STROMHEIZUNG- (= je laut Energieausweis)
- JEDOCH
- 2015 NEUER KAMIN
- 2018 HOLZ-PELLETOFEN (= laut Kaminkehrerbescheinigung)
- 2019 3-FACH-VERGLASTE FENSTER
- 2019 GARAGEN-DACHSANIERUNG MIT NEUEN TOREN
- 2022 DACHEINDECKUNG MIT DÄMMUNG
- mit BAD MIT FENSTER
- mit SEPARATEN WC
- mit TERRASSE
- mit ANGELEGTEM GARTEN
- mit GARTENHAUS
- mit BALOKNKRAFTWERK MIT 4 SOLARPLATTEN (= zirka 1680Watt)
- mit 2 GARAGEN, optional gegen Aufpreis,
- mit zirka 223m<sup>2</sup> GRUND (= laut Grundbuch)

DRUCKEN SIE DAS EXPOSE MIT BILDER+GRUNDRISS ALS PDF-BROSCHÜRE AUS!

SIEHE "BROSCHÜRE" RECHTE LEISTE UNTER DEN BILDERN! BITTE, PDF-DATEI "BROSCHÜRE" ANKLICKEN!

## Ausstattung:

SOFORT FREI!!

### MEMMELSDORF:

MODERNISIERTES HAUS (=PELLETOFEN+3-FACH VERGLASTE FENSTER)-SOFORT FREI- FÜR 469.000,-EURO

### HINWEIS ZU DEN BEIDEN GARAGEN:

Es können zwei Garagen, optional für je 9.000,-Euro, käuflich erworben werden. Kaufpreis Haus 469.000,-Euro zuzüglich Garagen für 18.000,-Euro = 487.000,-Euro GESAMTKAUFPREIS.

- mit 5-ZIMMER (= im Erd-und Obergeschoss)
- mit zirka 130,07m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE (= laut Wohnflächenberechnung)

# Eckdaten

- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



-mit zirka 133,41m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLERGEHOSS + GARTENHAUS SOWIE DEN BEIDEN GARAGEN  
(= laut Nutzflächenberechnung)  
-BAUJAHR 1975/2018 WÄRMEERZEUGER-PELLET+STROMHEIZUNG- (= je laut Energieausweis)  
JEDOCH  
-2015 NEUER KAMIN  
-2018 HOLZ-PELLETOFEN  
(= laut Kaminkehrerbescheinigung)  
-2019 3-FACH-VERGLASTE FENSTER  
-2019 GARAGEN-DACHSANIERUNG MIT NEUEN TOREN  
-2022 DACHEINDECKUNG MIT DÄMMUNG  
-mit BAD MIT FENSTER  
-mit SEPARATEN WC  
-mit TERRASSE  
-mit ANGELEGTEN GARTEN  
-mit GARTENHAUS  
-mit BALOKNKRAFTWERK MIT 4 SOLARPLATTEN (= zirka 1680Watt)  
-mit 2 GARAGEN, optional gegen Aufpreis,  
-mit zirka 223m<sup>2</sup> GRUND (= laut Grundbuch)

SIE HABEN SCHON DAS EXPOSE MIT BILDER+GRUNDRISS  
-ALS PDF-BROSCHÜRE- GESEHEN?

DRUCKEN SIE DIE PDF-BROSCHÜRE AUS!  
SIEHE "BROSCHÜRE" RECHTE LEISTE UNTER DEN BILDERN!  
BITTE, PDF-DATEI "BROSCHÜRE" ANKLICKEN!

SCHAUEN SIE SICH DAS EXPOSE IN RUHE AN!

SIE HABEN KONKRETES KAUFINTERESSE?

UND SIE HABEN SCHON IHRE FINANZIERUNG GEKLÄRT ?

DANN RUFEN SIE AN - 09544/94999

## Lagebeschreibung:

Memmelsdorf

## Sonstiges:

PROVISIONSHINWEIS/ KONTAKT/ HAFTUNGSAUSSCHLUSS/ AGB:

PROVISIONSHINWEIS:

Käuferprovision: 2,99 % einschließlich gesetzlicher MwSt.  
Ich/Wir bestätigen die Provisionsregelung für den Fall, dass ich/wir diese Immobilie durch einen notariellen Kaufvertrag erwerbe/n, und werde/n an die Firma Michael Neukam Immobilien eine Provision in Höhe von 2,99 % einschließlich gesetzlicher MwSt., fällig nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages, bezahle/n. Die Firma Michael Neukam Immobilien hat

einen provisionspflichtigen Maklervertrag auch mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (§ 656c BGB).

## KONTAKT:

RUFEN SIE AN - 09544/94999

Ansonsten immer HANDYNUMMER angeben, wo SIE tagsüber erreichbar sind, damit eine zügige Bearbeitung erfolgen kann. Vielen Dank!

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Alle Daten beruhen auf Angaben der Verkäuferin, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität übernehmen kann. Dies bezieht auch auf die unverbindlichen Bilder sowie die unverbindlichen Grundrisspläne der Verkäuferin, für die auch KEINE Gewähr übernommen werden kann.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN(AGB):

Mit sämtlichen Immobilien-Angeboten erkennt der Empfänger/Interessent die Allgemeinen Geschäftsbedingungen(AGB) von Neukam Michael Immobilien an. Sie werden durch den Empfänger/Interessent anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, durch Annahme eines Immobilienangebotes bzw. einer Mitteilung (mündlich, telefonisch, schriftlich oder elektronisch per e-mail).

Die kompletten Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Neukam Michael Immobilien finden Sie auf der Internetseite [www.neukam-immobilien.de](http://www.neukam-immobilien.de).

NEUKAM IMMOBILIEN - IMMOBILIENMAKLER BAMBERG!

## Objektbilder:

Seit 1988  
www.neukamimmobilien.de  
Verkauft auch Ihre Immobilie!  
**NEUKAM**  
IMMOBILIENMAKLER BAMBERG  
Rufen Sie an! ☎ 09544-94999  
Alle Bilder finden Sie unter:  
[www.neukamimmobilien.de](http://www.neukamimmobilien.de)  
Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie!  
2 www.neukamimmobilien.de

# Eckdaten

- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



3 Garten



7 Küche



4 Garten



8 Essen



6 Eingang



9 WC

# Eckdaten

- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



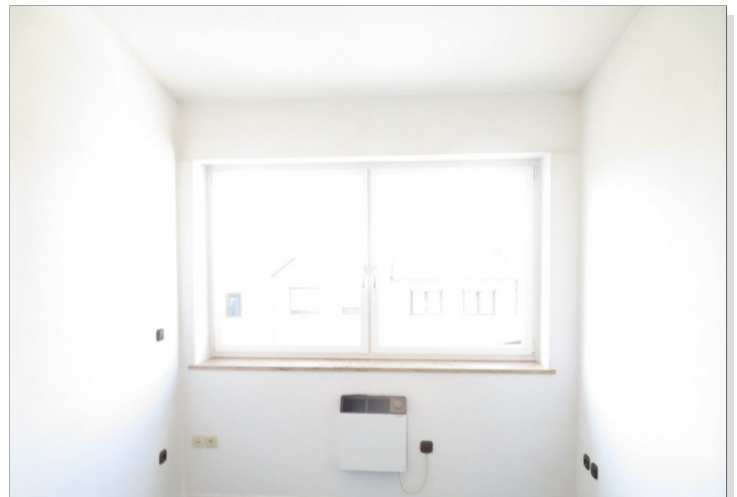
10 Wohnen



13 Wohnen



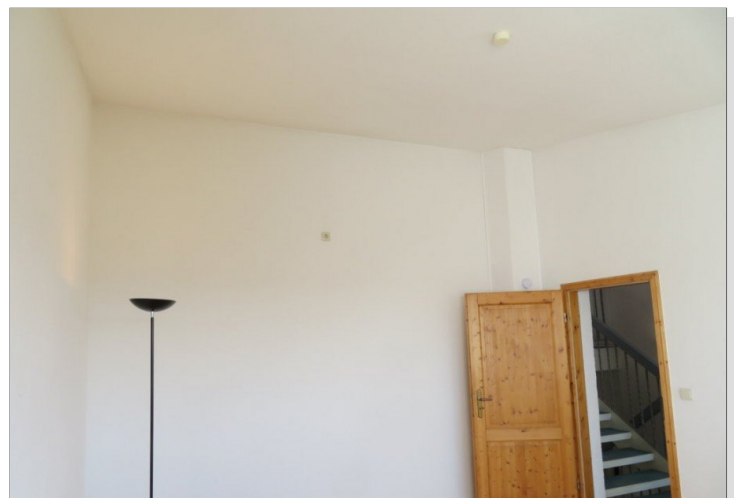
11 Wohnen



15 Kind 1



12 Garten



16 Eltern

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



17 Treppenhaus



20 Kinder



18 Kind 2



21 Bad



19 Diele



22 Bad

# Eckdaten

> Haus

> Memmelsdorf

> 5 Zimmer

> 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: HVK248



24 Hobbyraum



25 Lager Holz Pellets

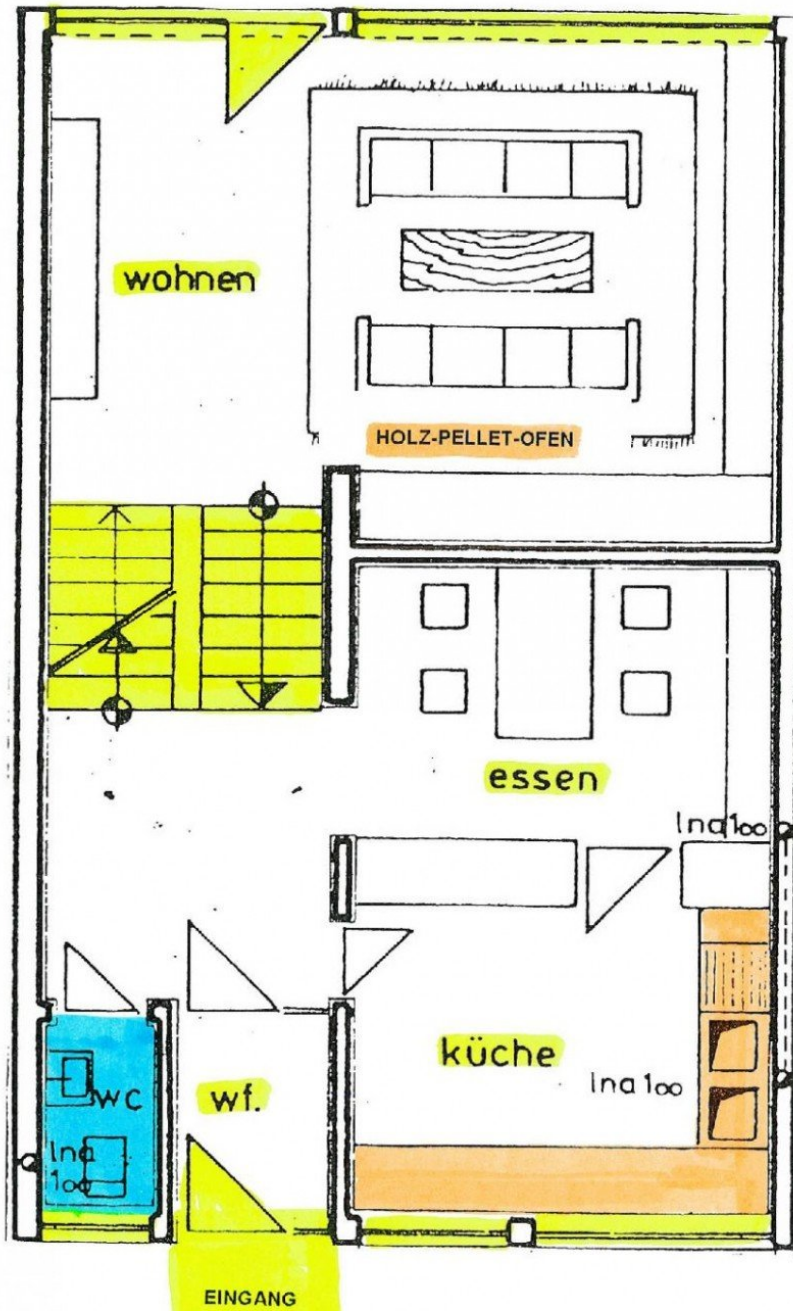
- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

UNVERBINDLICHER GRUNDRISS DER VERKÄUFERIN-DIENT NUR ZUR ANSCHAUUNG.  
-NICHT MAßSTABGETREU.  
-KEINE GEWÄHR FÜR ZAHLEN, MAßE, DATEN, EINZEICHNUNGEN, INFORMATIONEN ETC.



5 Erdgeschoss Grundriss Keine Gewähr

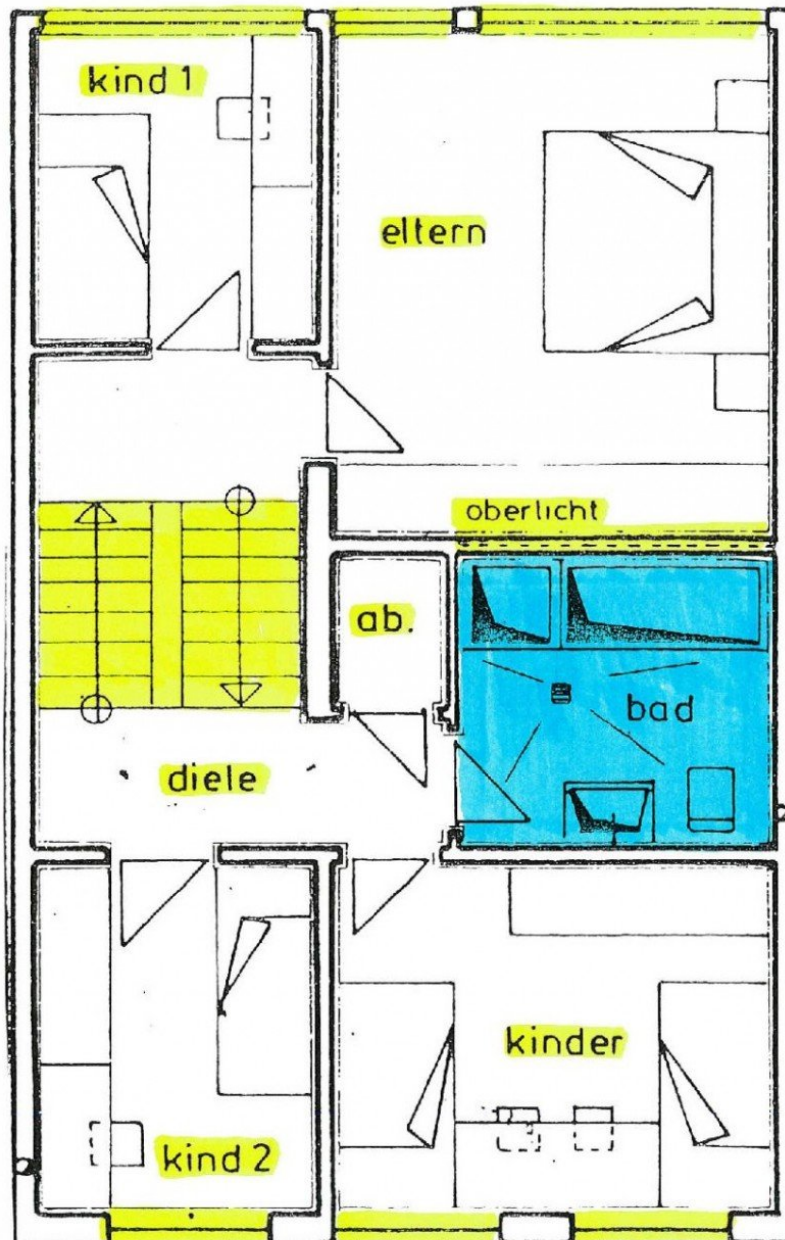
- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

UNVERBINDLICHER GRUNDRISS DER VERKÄUFERIN-DIENT NUR ZUR ANSCHAUUNG.  
-NICHT MASSTABGETREU.  
-KEINE GEWÄHR FÜR ZAHLEN, MAßE, DATEN, EINZEICHNUNGEN, INFORMATIONEN ETC.



14 Obergeschoss Grundriss Keine Gewähr

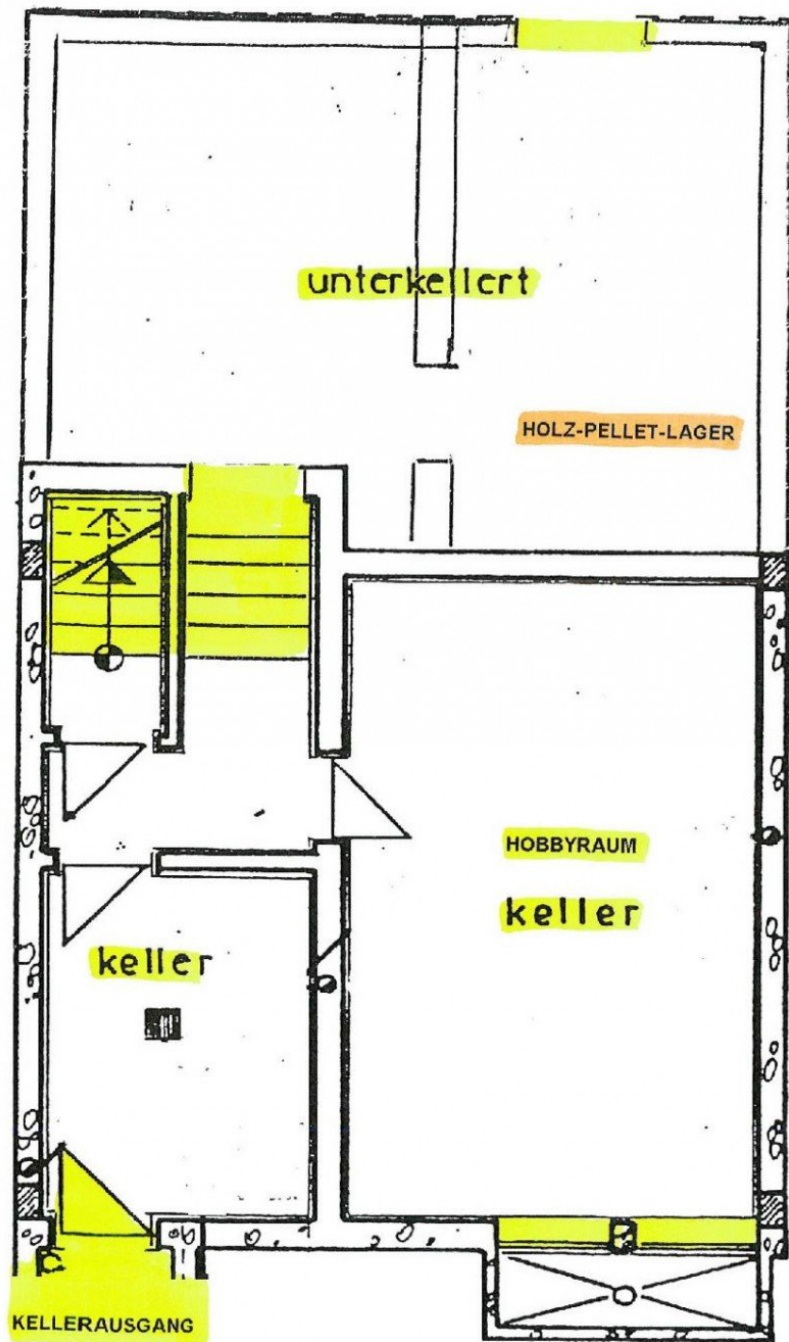
- > Haus
- > Memmelsdorf
- > 5 Zimmer

- > 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK248



## GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

UNVERBINDLICHER GRUNDRISS DER VERKÄUFERIN-DIENT NUR ZUR ANSCHAUUNG.  
-NICHT MAßSTABGETREU.  
-KEINE GEWÄHR FÜR ZAHLEN, MAßE, DATEN, EINZEICHNUNGEN, INFORMATIONEN ETC.



23 Kellergeschoss Grundriss Keine Gewähr



> Haus

> Memmelsdorf

> 5 Zimmer

> 130,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: HVK248



## AGB:

### Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Mit sämtlichen Immobilien-Angeboten erkennt der Empfänger / Interessent die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) an. Sie werden durch den Empfänger / Interessent anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, durch Annahme eines Immobilienangebotes bzw. einer Mitteilung ( mündlich, telefonisch, schriftlich oder elektronisch per e-mail ).

#### § 1 Angebote und Vertraulichkeit:

Die Angebote erfolgen aufgrund der vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Alle Daten beruhen auf Angaben vom Auftraggeber, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität übernehmen kann. Dies bezieht sich auch auf die unverbindlichen Bilder sowie die unverbindlichen Grundrisspläne vom Auftraggeber, für die auch KEINE Gewähr übernommen werden kann. Die Angebote, Informationen und sämtliche Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber sowie den Empfänger / Interessent bestimmt. Zur Weitergabe an Dritte sind diese nur mit Zustimmung von Neukam Michael Immobilien befugt. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

#### § 2 Maklerprovision und Fälligkeit:

\* Nur je 2,99 % Provision vom Käufer und vom Verkäufer einschließlich gesetzlicher MwSt. aus dem Gesamtpreis ( laut gesetzlicher Regelung).

\* für den Mieter bei Wohnraummietverträgen fällt KEINE Maklerprovision an ( laut gesetzlicher Regelung ).

\* für den VERMIETER bei Wohnraummietverträgen fällt eine Maklerprovision von 2,38 Kalt-Grundmieten einschließlich gesetzlicher MwSt. an.

\* für den MIETER von Gewerbeimmobilien fällt eine Maklerprovision von 2,38 Kalt-Grundmieten einschließlich gesetzlicher MwSt. an.

\* für den VERMIETER von Gewerbeimmobilien fällt KEINE Maklerprovision an.

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch Vermittlung und aufgrund Nachweis ein Kauf- oder Mietvertrag zustande gekommen ist. Die Maklerprovision wird dadurch nicht berührt, dass der Abschluss des Vertrages ( Kauf- oder Mietvertrag ) zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

#### § 3 Haftung und Schadenersatz:

Die Angebote erfolgen aufgrund der vom Auftraggeber erteilten Auskünfte und Daten. Alle Auskünfte und Daten beruhen auf Angaben vom Auftraggeber, für die Neukam Michael Immobilien KEINE Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität übernehmen kann. Dies bezieht sich auch auf die unverbindlichen Bilder sowie die unverbindlichen Grundrisspläne vom Auftraggeber, für die auch KEINE Gewähr übernommen werden kann. Der Auftraggeber bzw. der

Empfänger / Interessent hat alle Auskünfte und Daten vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Eine Haftung für die Bonität der vermittelten Vertragsparteien ( Verkäufer und Käufer sowie Vermieter und Mieter ) wird nicht übernommen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs.

#### § 4 Schlussbestimmungen:

Aufhebungen, Änderung oder Ergänzung dieser AGB, des Maklerauftrages bedürfen der Schriftform. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bamberg. Sollten einzelne Bestimmungen vorgenannter Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen oder Regelungslücken durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, so dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg gleichkommend verwirklicht wird.