

# EXPOSÉ

WARUM NICHT RECKENDORF? FREISTEHENDES HAUS ZUM KOMPLETT-SANIEREN+2 GARAGEN-673m2 FÜR 185.000,-EURO

# NEUKAM

## IMMOBILIENMAKLER BAMBERG



**Verkauft erfolgreich Ihre Immobilie!**

### ECKDATEN

- Objektart: Haus
- Adresse: 96148 Baunach
- Baujahr: 1975
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 109,59 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 81,59 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 673 m<sup>2</sup>
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Wesentlicher Energieträger: Elektro

**Kaufpreis  
 € 185.000,-**

> Haus  
> Baunach  
> 5 Zimmer

> 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK243



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	96148 Baunach
Baujahr	1975
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	109,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	81,59 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	673 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	185.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	188,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1975
Befuerung	Elektro
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-Verbraucherrechtlichrichtlinie, Datenschutzgrundverordnung IST IMMER DIE KOMPLETTE ANSCHRIFT SOWIE DIE TELEFON- UND HANDYNUMMER ANZUGEBEN!

WICHTIGER HINWEIS: ZUM KOMPLETT-SANIEREN!!

Umfangreiche Sanierungsarbeiten wie aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss (= laut Fachfirma für Wasserschaden) sowie Heizung (= derzeit Nachtspeicheröfen), Fenster, Bad/WC, Elektro

erforderlich!!

WARUM NICHT RECKENDORF?  
FREISTEHENDES HAUS ZUM KOMPLETT-SANIEREN + 2 GARAGEN  
AUF ca.673m<sup>2</sup> FÜR 185.000,-EURO ZUZÜGLICH  
SANIERUNGSKOSTEN!!

-mit 5-ZIMMER  
-mit ca.109,59 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE OHNE ANRECHNUNG DER TERRASSE (= laut Wohnflächenberechnung)  
-mit ca.81,59m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS SOWIE 2 GARAGEN (= laut Nutzflächenberechnung)  
-BAUJAHR 1975(= laut Energieausweis)  
-mit 2 GARAGEN  
-mit ca.673m<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

## Ausstattung:

WICHTIGER HINWEIS: ZUM KOMPLETT-SANIEREN!!

Umfangreiche Sanierungsarbeiten wie aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss (= laut Fachfirma für Wasserschaden) sowie Heizung (= derzeit Nachtspeicheröfen), Fenster, Bad/WC, Elektro erforderlich!!

WARUM NICHT RECKENDORF?

FREISTEHENDES HAUS ZUM KOMPLETT-SANIEREN + 2 GARAGEN  
AUF ca.673m<sup>2</sup> FÜR 185.000,-EURO ZUZÜGLICH  
SANIERUNGSKOSTEN!!

-mit 5-ZIMMER  
-mit ca.109,59 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE OHNE ANRECHNUNG DER TERRASSE (= laut Wohnflächenberechnung)  
-mit ca.81,59m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IM KELLERGESCHOSS SOWIE 2 GARAGEN (= laut Nutzflächenberechnung)  
-BAUJAHR 1975(= laut Energieausweis)  
-mit 2 GARAGEN  
-mit ca.673m<sup>2</sup> GRUND (= laut Grundbuch)

# Eckdaten

- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



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:

Reckendorf

## 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:



3 Garten

# Eckdaten

- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



5 Erdgeschoss Eingang Diele



8 Erdgeschoss Diele+Blick Arbeiten



6 Erdgeschoss Arbeiten



9 Erdgeschoss Bad



7 Erdgeschoss Küche



10 Erdgeschoss Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



11 Erdgeschoss Wohnen+Zugang Terrasse



14 Dachgeschoss Flur



12 Erdgeschoss Terrasse



16 Dachgeschoss Schlafen



13 Treppenhaus ins Dachgeschoss



17 Dachgeschoss Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



18 Dachgeschoss Schlafen+Flur



21 Dachgeschoss Schlafen+Zugang Balkon



19 Dachgeschoss WC



22 Dachgeschoss Balkon



20 Dachgeschoss Schlafen



24 Kellergeschoss mit aufsteigender Feuchtigkeit

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



25 Kellergeschoss mit aufsteigender Feuchtigkeit

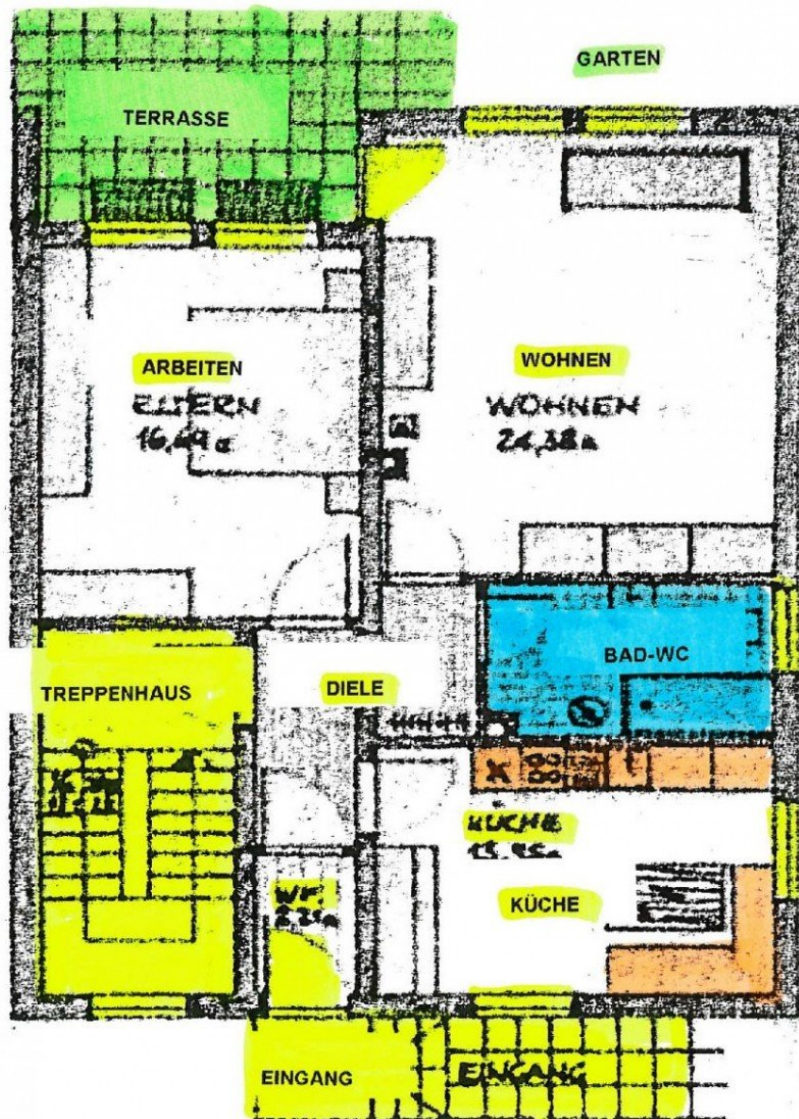
- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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



4 Grundriss Erdgeschoss Keine Gewähr

- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243

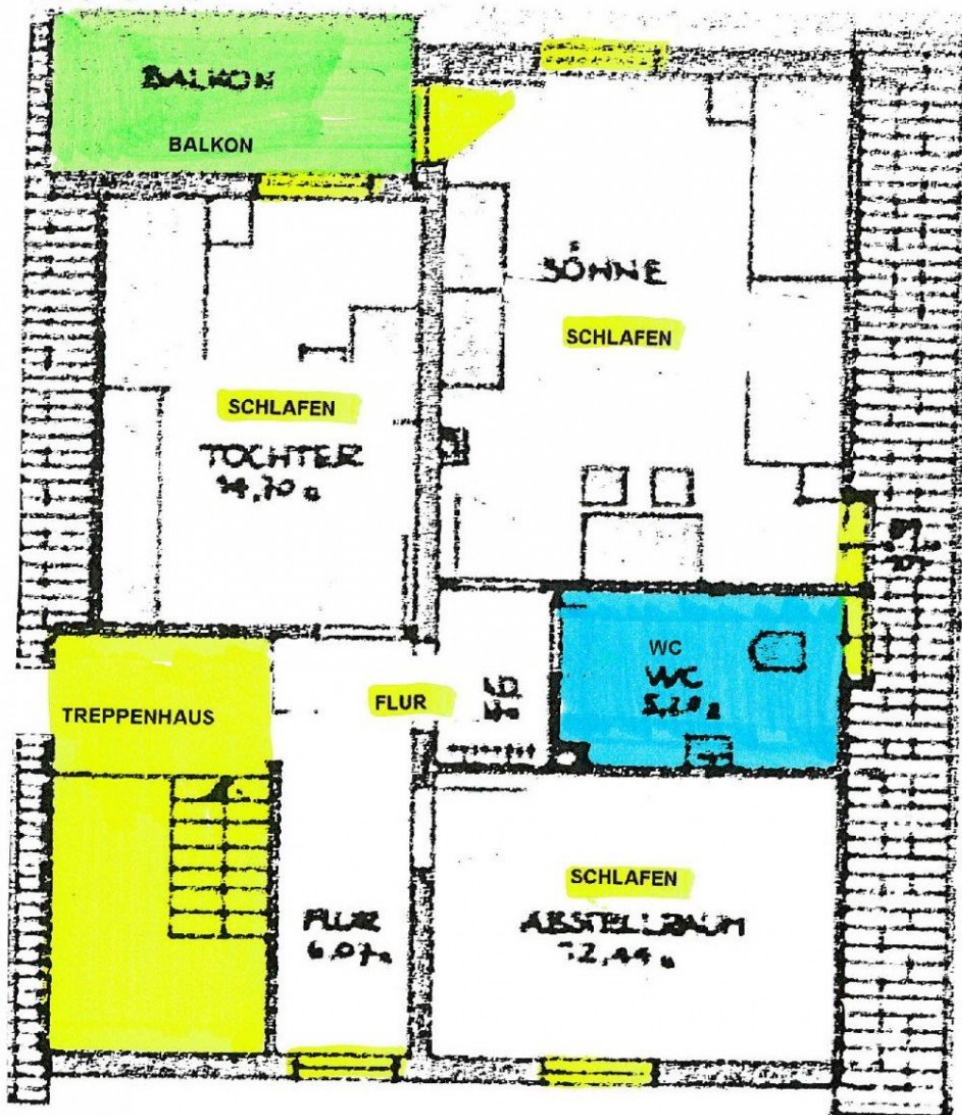


## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

UNVERBINDLICHER GRUNDRISS DER VERKÄUFERIN-DIENT NUR ZUR ANSCHAUUNG.

-NICHT MAßSTABGETREU.

-KEINE GEWÄHR FÜR ZAHLEN, MAßE, DATEN, EINZEICHNUNGEN, INFORMATIONEN ETC.



15 Grundriss Dachgeschoss Keine Gewähr

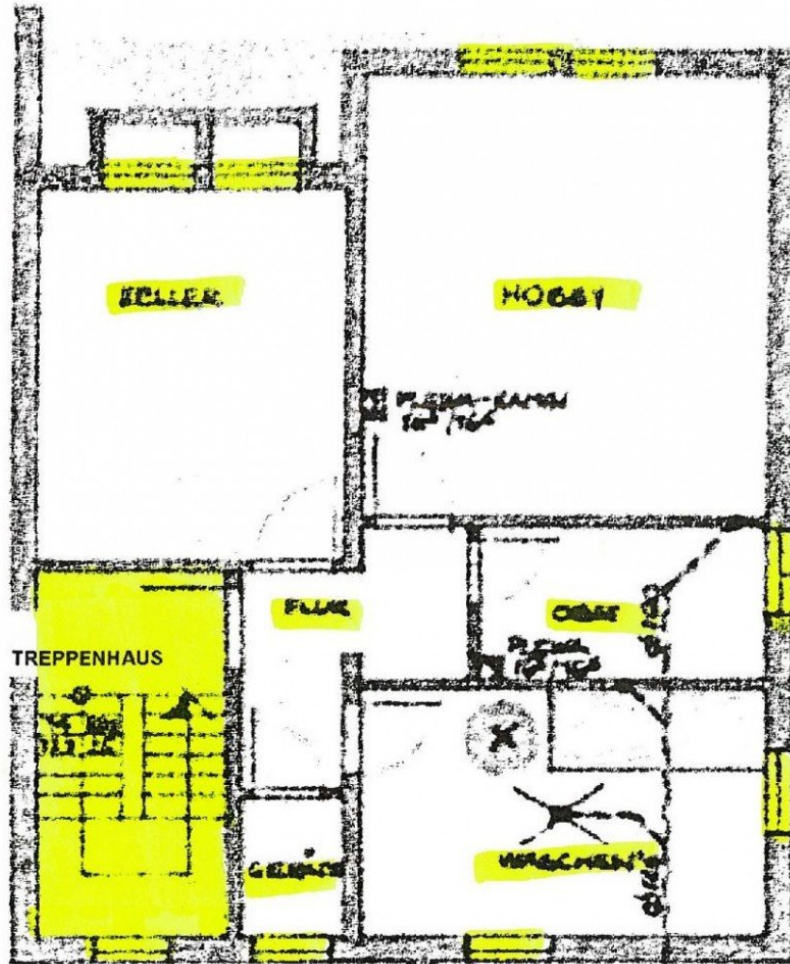
- > Haus
- > Baunach
- > 5 Zimmer

- > 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: HVK243



## GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS

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



23 Grundriss Kellergeschoss Keine Gewähr



> Haus  
> Baunach  
> 5 Zimmer

> 109,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: HVK243



## 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.