Strullendorf

Geräumiges Wohnhaus mit Balkon und Garten – bereit für Ihre Ideen

Objektnummer: 25161072

KAUFPREIS: 315.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 127 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 461 m²

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25161072
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	315.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	380.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

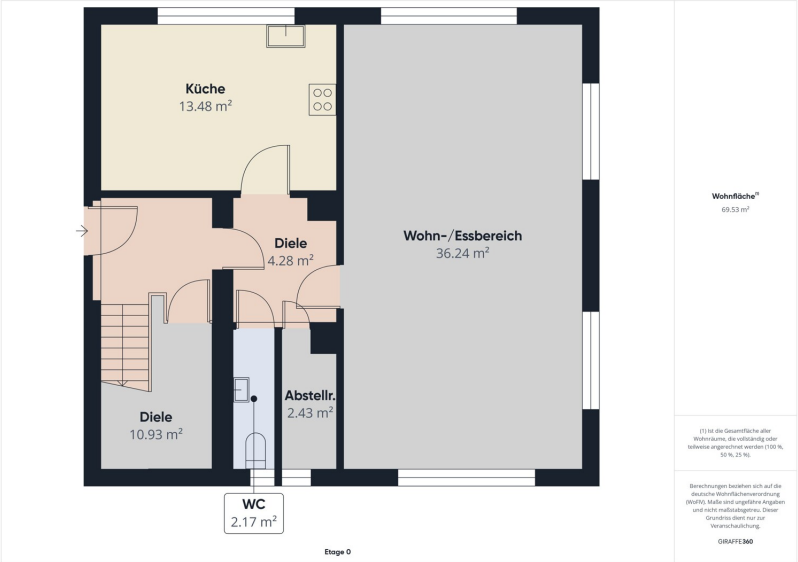
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

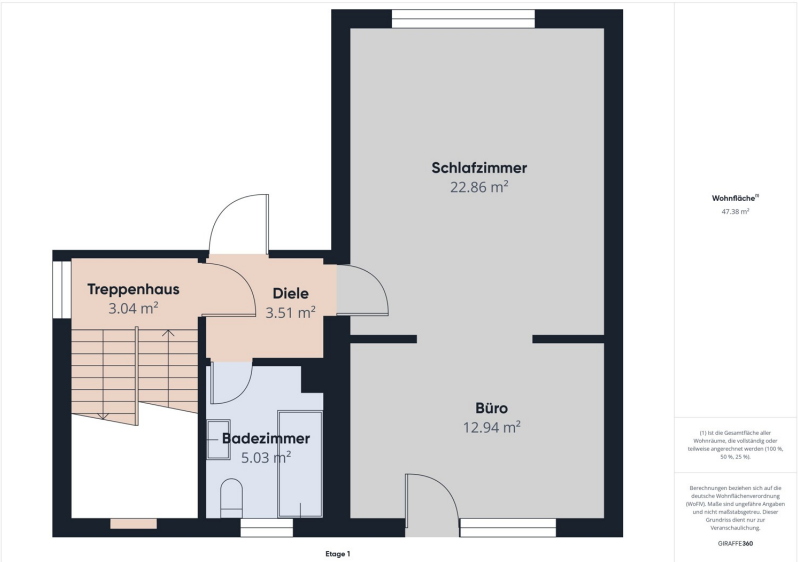
T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Ein erster Eindruck

In einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963.
Mit einer Wohnfläche von rund 127 m² und einem gut proportionierten Grundstück von etwa 461 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, deren vorteilhafter Zuschnitt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Schlaf- oder Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitsbereich.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Vom Obergeschoss aus gelangen Sie auf den Balkon, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Badezimmer befindet sich in einem älteren Zustand und sollte im Zuge einer Renovierung an zeitgemäße Komfort- und Designansprüche angepasst werden. Im Dachgeschoss steht außerdem eine große ausbaufähige Fläche zur Verfügung, die sich hervorragend als weiteres Zimmer gestalten lässt. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die Ölheizung im Keller, die im Jahr 2018 erneuert wurde. Kellerräume stehen ebenfalls als Lager-oder Stauflächen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der reichlich Raum für Erholung, Freizeitaktivitäten oder kreative Gestaltungsideen bietet. Ob Spielflächen für Kinder, Rückzugsoasen oder ein liebevoll angelegter Gemüsegarten – der großzügige Außenbereich lässt zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zu.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigem Zustand und bietet großes Potenzial für individuelle Wohnkonzepte. Die solide Grundstruktur schafft eine gute Basis für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, sodass zukünftige Eigentümer ihr persönliches Traumhaus verwirklichen können. Drei Außenstellplätze sorgen zudem für komfortables Parken – auch für Besucher.

Die ruhige Lage in einem etablierten Wohnumfeld überzeugt durch kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. So verbindet die Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur.

Für Interessenten, die ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial und

einem großzügigen Grundstück suchen, bietet diese Immobilie eine hervorragende Basis. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um die vielfältigen Möglichkeiten vor Ort zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Ausstattung und Details

- 3 Stellplätze
- Balkon
- großer Garten

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Alles zum Standort

Strullendorf liegt im südlichen Landkreis Bamberg und vereint ländliche Ruhe mit der unmittelbaren Nähe zur urbanen Infrastruktur der Weltkulturerbestadt. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wiesen und den Verlauf des Main-Donau-Kanals - ein attraktives Umfeld für all jene, die Naturverbundenheit, Erholung und gute Erreichbarkeit gleichermaßen schätzen. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und laden zu erholsamen Touren ein, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen bequem im Ort erreichbar sind.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Strullendorf bietet regelmäßige S-Bahn- und Regionalzugverbindungen in Richtung Bamberg und Nürnberg. Pendler profitieren von kurzen Fahrtzeiten und hoher Taktung, wodurch sich der Alltag ohne eigenes Fahrzeug komfortabel gestalten lässt. Ergänzt wird das Angebot durch gut vernetzte Buslinien, die den Ort mit umliegenden Gemeinden und wichtigen Zielen in der Region verknüpfen.

Auch mit dem Auto ist Strullendorf hervorragend angebunden. Über die Staatsstraße 2244 sowie die nahegelegene B 505 sind sowohl Bamberg als auch überregionale Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch entsteht eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer unkomplizierten Erreichbarkeit zentraler Standorte. Die Lage bietet somit eine hohe Lebensqualität und macht Strullendorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die ein ausgewogenes, naturnahes Wohnumfeld bevorzugen.

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 380.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25161072 - 96129 Strullendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com