Strullendorf

Spacious house with balcony and garden – ready for your ideas

Property ID: 25161072

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 127 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 461 m^2

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

At a glance

Property ID	25161072
Living Space	ca. 127 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	250.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.11.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	380.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

The property

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

The property

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

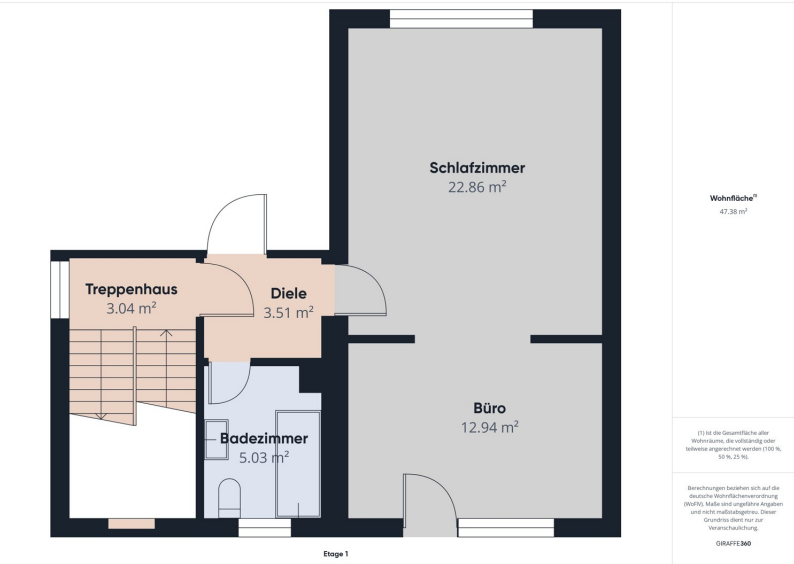
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

A first impression

This detached single-family home, built in 1963, is situated in a pleasant and established residential area. With approximately 127 m² of living space and a well-proportioned plot of about 461 m², the property offers ideal conditions for families or couples who wish to create a home according to their own vision. A total of four rooms are available, their advantageous layout offering a variety of uses – whether as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices. The spacious living and dining area forms the heart of the house. Large windows allow plenty of natural light to flood in, creating a bright and inviting atmosphere. The adjacent kitchen offers ample space for individual design and can be modernized to suit your preferences. From the upper floor, you can access the balcony, which is perfect for relaxing outdoors. The bathroom is somewhat dated and would benefit from renovation to bring it up to modern comfort and design standards. The attic also offers a large, expandable space that could be easily converted into an additional room. A reliable heating system is provided by the oil-fired boiler in the basement, which was replaced in 2018. Basement rooms are also available for storage. A particular highlight is the spacious garden, offering ample room for relaxation, leisure activities, or creative landscaping. Whether it's a children's play area, a secluded retreat, or a lovingly tended vegetable garden – the generous outdoor space allows for numerous possibilities. The house is in need of renovation overall and offers great potential for individual living concepts. The solid structure provides a good foundation for modernization and renovation work, allowing future owners to realize their personal dream home. Three outdoor parking spaces also ensure convenient parking – for visitors as well. The quiet location in an established residential area boasts short distances to public transportation, shopping facilities, schools, and medical services. Thus, the property combines a pleasant living environment with good infrastructure. For those seeking a single-family home in need of renovation with great potential and a generous plot of land, this property offers an excellent starting point. A viewing is recommended to discover the many possibilities on site. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

Details of amenities

- 3 Stellplätze
- Balkon
- großer Garten

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

All about the location

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.

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

Other information

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.

Property ID: 25161072 - 96129 Strullendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com