

Rödelsee

# Charmante 3-Zimmer-DG-Wohnung in Rödelsee

Property ID: 25432205



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.080 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

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

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## At a glance

|                      |            |                                  |                              |
|----------------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25432205   | Rent price                       | 1.080 EUR                    |
| Living Space         | ca. 120 m² | Additional costs                 | 150 EUR                      |
| Rooms                | 3          | Modernisation /<br>Refurbishment | 2025                         |
| Bedrooms             | 2          | Construction<br>method           | Solid                        |
| Bathrooms            | 1          | Equipment                        | Built-in kitchen,<br>Balcony |
| Year of construction | 1978       |                                  |                              |

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Underfloor heating                                                          |
| Power Source       | Air-to-water heat pump                                                      |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## The property



Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## The property



Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## The property



Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## The property



Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## The property



Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## A first impression

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einem behaglichen Ambiente und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Badezimmer präsentiert sich komfortabel ausgestattet mit einer Dusche sowie einer Badewanne und lädt zum Entspannen ein. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro und eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch den direkten Zugang auf einen der beiden Balkone, die zum Verweilen an der frischen Luft einladen.

Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über eine praktische, angrenzende Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf einen der Balkone, der sich ideal als Ort für gemütliche Abende oder gesellige Stunden eignet.

Die Highlights dieser Wohnung sprechen für sich: helle und weitläufige Räume, ein offener Wohn- und Essbereich, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine hochwertige Einbauküche mit Speisekammer, gleich zwei Balkone und die Mitnutzung einer Wallbox. Diese Kombination aus Komfort, Funktionalität und moderner Ausstattung macht die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und lassen Sie sich vom besonderen Charme dieser Dachgeschosswohnung begeistern. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen. Bitte senden Sie uns bei Interesse vorab die beigefügte Mieterselbstauskunft zu, sonst können wir keinen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren.

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* 2016 krensaniert
  - \* helle und großzügige Räume
  - \* offener Wohn- und Essbereich
  - \* Badezimmer mit Dusche und Wanne
  - \* Einbauküche mit Speisekammer
  - \* zwei Balkone
  - \* Wallbox mitnutzbar
  - \* 2025 neue 3-Fach-verglaste Fenster
- uvm.

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## All about the location

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend, die durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern, Grünflächen und gepflegten Straßen geprägt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch ein hohes Maß an Lebensqualität aus: Spaziergänge, Joggingrunden oder Freizeitaktivitäten in der Natur sind in unmittelbarer Nähe problemlos möglich.

Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut angebunden und bieten bequeme Verbindungen in das Stadtzentrum sowie in umliegende Stadtteile, während die Anbindung an das überregionale Straßennetz kurze Fahrzeiten zu wichtigen Zielen ermöglicht.

Die Wohngegend überzeugt zudem durch eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre, kombiniert mit der Nähe zu urbanen Angeboten wie Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Parks, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung tragen zusätzlich zu einem vielseitigen Freizeitangebot bei. Insgesamt verbindet die Lage somit Ruhe und Erholung mit optimaler Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Property ID: 25432205 - 97348 Rödelsee

## Other information

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: 25432205 - 97348 Rödelsee

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)