

Strullendorf

Maison spacieuse avec balcon et jardin – prête à accueillir vos idées

CODE DU BIEN: 25161072



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 461 m²

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161072
Surface habitable	ca. 127 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	380.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

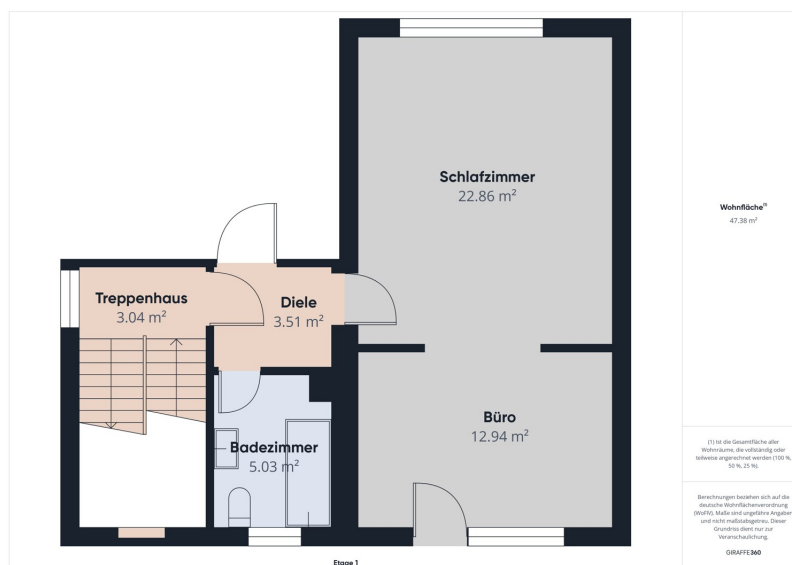
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1963, est située dans un quartier résidentiel agréable et bien établi. Avec environ 127 m² de surface habitable et un terrain bien proportionné d'environ 461 m², la propriété offre des conditions idéales pour les familles ou les couples souhaitant créer un intérieur à leur image. Elle comprend quatre pièces dont l'agencement avantageux permet de multiples usages : chambres, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. La cuisine attenante offre un espace généreux à aménager selon vos envies et peut être modernisée. À l'étage, un balcon, idéal pour se détendre en plein air, est accessible. La salle de bain, un peu vieillotte, gagnerait à être rénovée pour offrir un confort et un design modernes. Le grenier offre également un grand espace aménageable qui pourrait facilement être transformé en une pièce supplémentaire. Un système de chauffage fiable est assuré par la chaudière au fioul située au sous-sol, remplacée en 2018. Des pièces au sous-sol sont également disponibles pour le rangement. Le vaste jardin est un atout majeur, offrant un espace généreux pour la détente, les loisirs ou l'aménagement paysager créatif. Aire de jeux pour enfants, coin de détente intime ou potager soigné : le généreux espace extérieur offre de nombreuses possibilités. La maison nécessite une rénovation générale et offre un fort potentiel pour des projets d'aménagement personnalisés. Sa structure solide constitue une base solide pour les travaux de modernisation et de rénovation, permettant aux futurs propriétaires de réaliser la maison de leurs rêves. Trois places de parking extérieures facilitent le stationnement, y compris pour les visiteurs. Située au calme dans un quartier résidentiel établi, la propriété bénéficie d'une proximité immédiate avec les transports en commun, les commerces, les écoles et les services médicaux. Elle allie ainsi un cadre de vie agréable à une bonne infrastructure. Pour ceux qui recherchent une maison individuelle à rénover, avec un fort potentiel et un terrain spacieux, cette propriété représente un excellent point de départ. Une visite est recommandée pour découvrir toutes ses possibilités. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Détails des commodités

- 3 Stellplätze
- Balkon
- großer Garten

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25161072 - 96129 Strullendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com