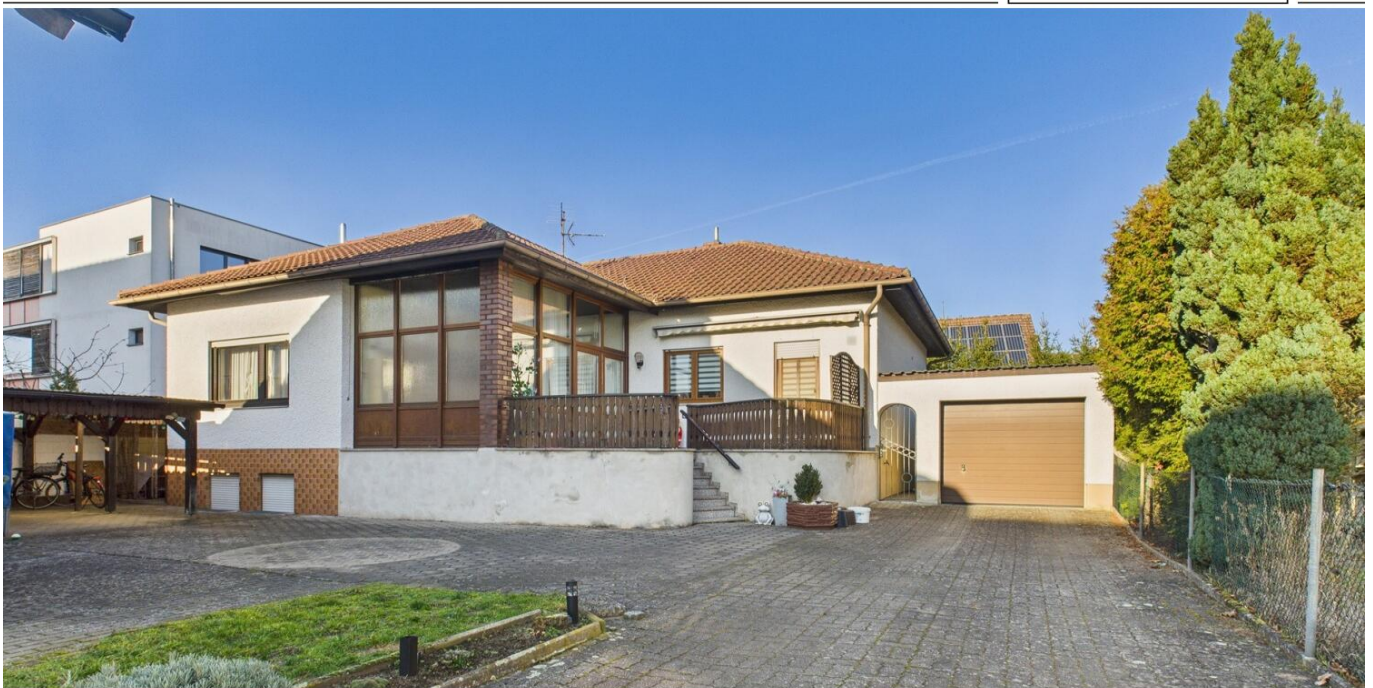


Strullendorf

Großzügiges Bungalow in ruhigem Wohngebiet

????????? ??????????: 25161009



www.von-poll.com

???? ??????: 438.000 EUR • ??????????: ca. 152 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 500 m²

???????? ??????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25161009	???? ?????	438.000 EUR
????????	ca. 152 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	03.02.2026		MwSt.) des
????????	6		beurkundeten
????????????? ???	4	????? ?????????????	Kaufpreises
????????		????? ?????????????	2023
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1976	????????????	????????
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????????????????????	ca. 90 m²
	?????????????, 1 x	?????	????????, WC
	??????		????????????, ?????,
			?????,
			????????????????
			????????

???????? ?????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	244.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.02.2035	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ?????: 25161009 - 96129 Strullendorf

?? ???????



???????? ??: 25161009 - 96129 Strullendorf

?? ???????



??????? ?????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise aus dem Jahr 1976 bietet auf ca. 152 m² Wohnfläche viel Raum für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 500 m² und überzeugt durch die Kombination aus ruhigem Wohnen und großzügiger Zimmeraufteilung. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert, wobei insbesondere eine neue Zentralheizung erneuert wurde.

Die gesamte technische Ausstattung präsentiert sich dementsprechend auf aktuellem Stand. Die Ausstattungsqualität des Bungalows kann als normal bezeichnet werden und eignet sich für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen – sei es für Familienmitglieder, Gäste, ein Arbeitszimmer oder Hobbybereiche. Ein Badezimmer gehört ebenfalls zur Raumaufteilung und trägt zur hohen Funktionalität des Haushalts bei.

Als freistehender Bungalow bietet die Immobilie den Vorteil des Wohnens auf einer Ebene, wodurch ein komfortables und barrierearmes Zuhause entsteht. Dies kann sowohl für Paare als auch für Familien ein bedeutender Pluspunkt sein. Das rund 500 m² große Grundstück ermöglicht verschiedene Optionen zur individuellen Gestaltung des Außenbereichs.

Dank dieser Fläche bestehen zahlreiche Möglichkeiten, die Außenanlage nach den eigenen Vorstellungen für Freizeit, Entspannung oder Gartenprojekte zu nutzen.

Der Energiebedarf wird durch die im Jahr 2023 erneuerte Zentralheizung effizient gedeckt. Durch die Modernisierung ist sowohl in puncto Wirtschaftlichkeit als auch bezüglich des aktuellen Standes der Haustechnik ein bedeutender Vorteil gegeben.

Die gepflegte Substanz spiegelt sich in sämtlichen Bereichen der Immobilie wider. Die Bauweise des Bungalows und der harmonische Gesamtzustand laden dazu ein, eigene Ideen und Wünsche mit einzubringen.

Das Haus bietet optimale Voraussetzungen, um unterschiedliche Wohnkonzepte umzusetzen und eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch für Interessenten, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und gestalterische Freiheit legen.

Wer auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus mit ausreichend Platz ist, erhält mit diesem Bungalow eine interessante Option.

Die Kombination aus vorteilhafter Raumaufteilung, großzügigem Grundstück und gepflegtem Zustand überzeugt in vielerlei Hinsicht.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich direkt vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins steht Ihnen unser Vertriebsteam gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

??? ??? ??? ??????????

Das oberfränkische Strullendorf liegt im Westen des Landkreises Bambergs. Das Regnitztal und die Ausläufer des Zeegenbachtals sowie der Hauptsmoorwald bieten ideale Ausgangsmöglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten.

Die aufstrebende Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur. Banken, Ärzte nebst Apotheke, Friseure, gute fränkische Gasthäuser, Kindergärten/Krippe, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Musikschule, ein modernes Seniorenzentrum sowie mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Hirschaid und den nur 8 km nördlich entfernten Bamberg.

Strullendorf liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Mit dem Bahnhof Strullendorf hat die Gemeinde auch eine S-Bahn-Haltestelle des VG Nürnberg. Des Weiteren besteht eine gute Busanbindung nach Bamberg und eine schnelle Verkehrsanbindung zur Autobahn A73 und der B505.

??????? ?????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25161009 - 96129 Strullendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com