

Strullendorf

????????? ?????? ?? ?????????? ??? ????? – ???????
???? ????? ?????? ???

????????? ??????????: 25161072



www.von-poll.com

???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 127 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 461 m²

???????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

???????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25161072
???????????	ca. 127 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4
?????????? ??	2
????????	
????????	1
???? ???????????	1963
????? ???????????	3 x ???????????
	????? ???????????

???? ??????	315.000 EUR
?????	???????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
????????	??????
????????????	
??????	WC ????????????, ?????, ?????????

???????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ??????????	380.60 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????	23.11.2035	????????? ???????????? ?????????	H
???? ?????????	????	???? ????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1963

???????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

?? ?????????



???????? ?????: 25161072 - 96129 Strullendorf

?? ???????



???????? ??????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

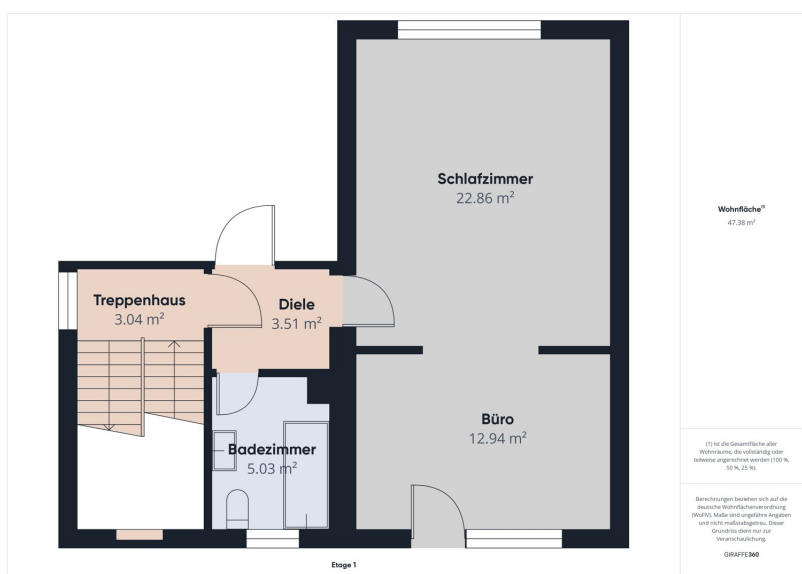
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

???????? ?????: 25161072 - 96129 Strullendorf

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

???? ? ?????????? ?????????????, ????????? ?? 1963, ????????? ?? ??? ?????????
??? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ????????? 127 ?.? ?????? ?????????? ??? ???
????????? ????????? 461 ?.?, ?? ????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???
????????????? ? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ?????? ????????? ??
?? ?????? ????. ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????, ? ??????????????
????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ????????? - ????? ?? ??????????????,
????????? ?????????, ?????????? ????????????? ? ?????????? ? ?????????????? ?????? ?????????????
??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????????
????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????, ?????????????????? ??? ?????????? ???
????????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????
????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ????. ???
??? ?????? ??????, ?????? ?????????? ??? ??????????, ?? ?????? ?????? ?????????? ???
?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????????????
??? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???
?????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??????, ?????????????? ?????? ??? ??
????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??? ?????????? ??????????. ??? ?????????????? ??????????
????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????, ? ?????????
????????????????????????? ?? 2018. ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????? ???
?????????????. ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????? ??????, ???
????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????, ?????????????????????? ?????????? ? ??????????????
????????????? ??????. ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????, ??? ??????????????
????????????? ? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????????????? - ? ?????????????????? ??????????????
????????? ?????????????? ?????????? ??????????????????. ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????????
??? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ??????????????. ? ?????????
????????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??? ??????????????,
????????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????????????????? ??
????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??????. ?????? ?????????????? ?????????? ??????????????
????????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? - ??? ??? ?????? ??????????????. ? ??????
????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????
??? ?? ?????? ?????????? ?????????????, ?? ?????????? ?????????, ?? ?????????? ??? ??? ??????????
?????????????. ???, ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??
?????? ??????????. ??? ?????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????????
????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ??????????, ??? ??
????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????. ?????????????? ??? ??????????
??? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??????. ?????????????????? ??? ??
????????? ???.

??????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

- 3 Stellplätze
- Balkon
- großer Garten

??????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

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.

??????? ?????????: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

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.

???????? ??????????: 25161072 - 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