

Strullendorf

Tágas ház erkéllyel és kerttel – készen áll az ötleteid megvalósítására

VP azonosító: 25161072



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 461 m²

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Áttekintés

VP azonosító	25161072
Hasznos lakótér	ca. 127 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	295.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	380.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

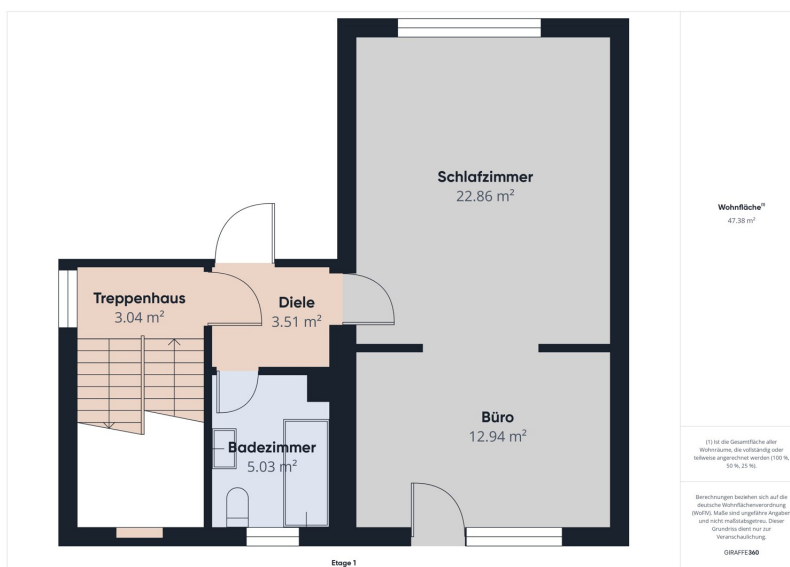
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Az első benyomás

Ez az 1963-ban épült, különálló családi ház kellemes és rendezett lakóövezetben található. Körülbelül 127 m² lakóterületével és egy arányos, körülbelül 461 m²-es telekkel az ingatlan ideális feltételeket kínál családok vagy párok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék otthonukat kialakítani. Összesen négy szoba áll rendelkezésre, amelyek elnyös elrendezése sokféle felhasználási módot kínál – legyen szó hálószobáról, gyerekszobáról, vendégszobáról vagy irodáról. A tágas nappali és étkező alkotja a ház szívét. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt engednek be, világos és hívogató légkört teremtve. A szomszédos konyha bőséges teret kínál az egyedi tervezéshez, és az Ön igényei szerint modernizálható. Az emeletől az erkélyre juthatunk ki, amely tökéletes a szabadtéri pihenéshez. A fürdőszoba kissé elavult, és felújításra szorulna, hogy megfeleljen a modern kényelmi és design szabványoknak. A tetőtér szintén egy nagy, bővíthető teret kínál, amely könnyen átalakítható egy további szobává. A megbízható futási rendszert az alagsorban található olajtűzelésű kazán biztosítja, amelyet 2018-ban cseréltek. Az alagsori helyiségek tárolásra is alkalmasak. Különösen érdekes a tágas kert, amely bőséges helyet kínál a pihenésre, a szabadidős tevékenységekre vagy a kreatív kertépítésre. Legyen szó játszótérrel, félreeső pihenőhelyről vagy szeretettel gondozott zöldéskerttől – a nagyméretű kültéri tér számos lehetőséget kínál. A ház összességében felújításra szorul, és nagyszámú lehetőségeket kínál az egyéni lakhatási koncepciók megvalósítására. A masszív szerkezet jó alapot nyújt a modernizációs és felújítási munkákhoz, lehetővé téve a leendő tulajdonosok számára, hogy megvalósítsák személyes álomotthonukat. Három kültéri parkolóhely is kényelmes parkolást biztosít – a látogatók számára is. A csendes elhelyezkedés egy jól kialakított lakóövezetben rövid távolságra van a tömegközlekedéstől, bevásárlóközpontoktól, iskoláktól és orvosi szolgáltatásoktól. Így az ingatlan a kellemes lakókörnyezetet jó infrastruktúrával ötvözi. Azok számára, akik nagy potenciállal és nagy telekkel rendelkező felújításra szoruló családi házat keresnek, ez az ingatlan kiváló kiindulópontot kínál. A helyszíni lehetőségek felfedezéséhez ajánlott a megtekintése. Várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Részletes felszereltség

- 3 Stellplätze
- Balkon
- großer Garten

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25161072 - 96129 Strullendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com