

Strullendorf

# Großzügiges Bungalow in ruhigem Wohngebiet

Codice oggetto: 25161009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 438.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161009
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	03.02.2026
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	438.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>244.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.02.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1976</b>

Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise aus dem Jahr 1976 bietet auf ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf**

## **Tutto sulla posizione**

**Das oberfränkische Strullendorf liegt im Westen des Landkreises Bamberg. 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.**

**Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 12.2.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.**

**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**Codice oggetto: 25161009 - 96129 Strullendorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sophie Grohganz & Werner Schauer**

---

**Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg**

**Tel.: +49 951 - 51 93 231 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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