

Strullendorf

Spaziosa casa con balcone e giardino: pronta per le tue idee

Codice oggetto: 25161072



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 461 m²

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

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

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161072
Superficie netta	ca. 127 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	380.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

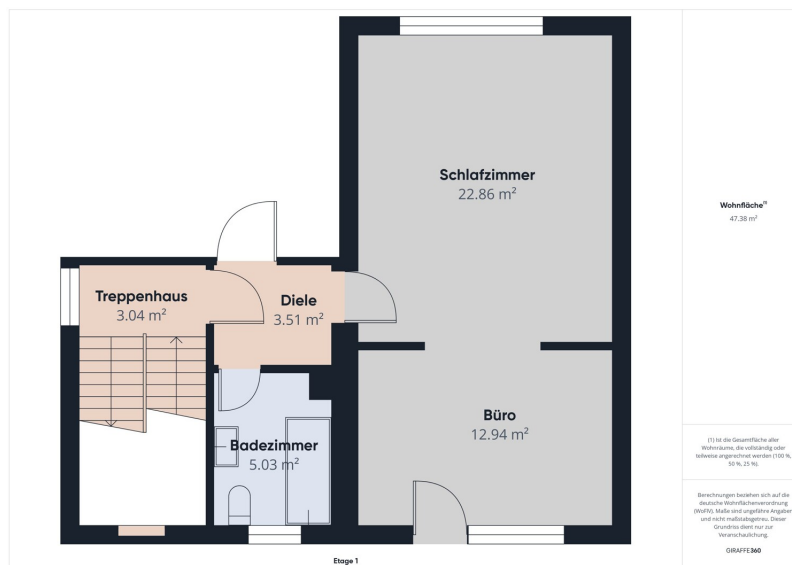
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1963, è situata in una piacevole e consolidata zona residenziale. Con circa 127 m² di superficie abitabile e un terreno ben proporzionato di circa 461 m², la proprietà offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che desiderano creare una casa secondo i propri desideri. Sono disponibili quattro stanze in totale, la cui disposizione vantaggiosa offre una varietà di utilizzi: camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o uffici. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore della casa. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. La cucina adiacente offre ampio spazio per un arredamento personalizzato e può essere modernizzata in base alle proprie preferenze. Dal piano superiore si accede al balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il bagno è un po' datato e meriterebbe una ristrutturazione per adeguarlo ai moderni standard di comfort e design. La mansarda offre anche un ampio spazio ampliabile che potrebbe essere facilmente convertito in un'ulteriore stanza. Un sistema di riscaldamento affidabile è garantito dalla caldaia a gasolio nel seminterrato, sostituita nel 2018. Sono disponibili anche locali seminterrati come ripostiglio. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino, che offre ampio spazio per il relax, il tempo libero o la progettazione creativa del paesaggio. Che si tratti di un'area giochi per bambini, di un rifugio appartato o di un orto curato con cura, l'ampio spazio esterno offre numerose possibilità. La casa necessita di ristrutturazione nel suo complesso e offre un grande potenziale per concetti abitativi personalizzati. La solida struttura fornisce una buona base per lavori di ammodernamento e ristrutturazione, consentendo ai futuri proprietari di realizzare la casa dei loro sogni. Tre posti auto esterni garantiscono inoltre un comodo parcheggio, anche per gli ospiti. La posizione tranquilla in una zona residenziale consolidata vanta brevi distanze da mezzi pubblici, negozi, scuole e servizi medici. Pertanto, la proprietà combina un ambiente abitativo piacevole con una buona infrastruttura. Per chi cerca una casa unifamiliare da ristrutturare con un grande potenziale e un ampio terreno, questa proprietà offre un ottimo punto di partenza. Si consiglia una visita per scoprire le numerose possibilità in loco. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Dettagli dei servizi

- 3 Stellplätze
- Balkon
- großer Garten

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25161072 - 96129 Strullendorf

Partner di contatto

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

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com