

Rannungen

# Abseits vom Trubel

*Codice oggetto: 26432601*



**PREZZO D'ACQUISTO: 174.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 887 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen**

- 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: 26432601 - 97517 Rannungen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26432601	Prezzo d'acquisto	174.000 EUR
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1898		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2036	Consumo finale di energia	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1898

Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## La proprietà



### WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

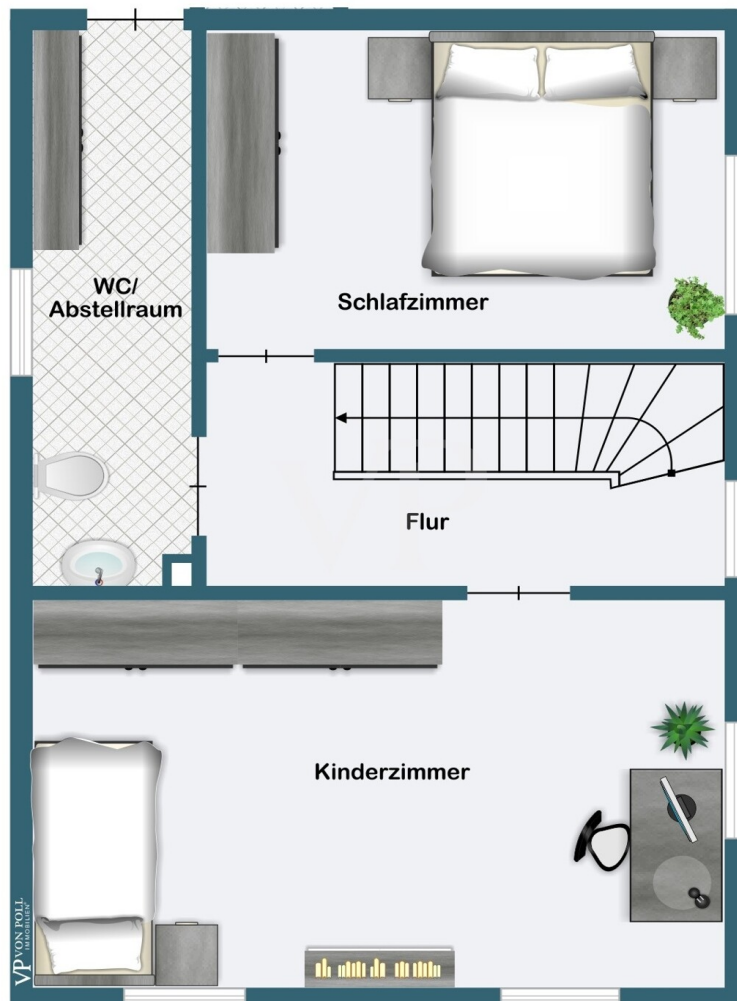


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen

## 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: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Una prima impressione

Abseits vom Trubel...

Dieses Einfamilienhaus, welches ursprünglich im Jahre 1898 erbaut und in den 50ern aufgestockt wurde, vereint den Charakter von damals mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, ländlicher Umgebung, unweit von Bad Kissingen - ideal für Menschen, die Individualität, Freiraum und etwas Besonderes suchen:

Das ehemalige Bauernhaus mit Nebengebäuden, (Scheune, ehemaliger Schmiede-Werkstatt und dem Hühnerstall), bietet zweifelsohne eine solide Basis für kreative Köpfe, die eine Bleibe suchen, welche Geschichte schreibt und auch Potential für morgen garantiert.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnküche, Wohnzimmer und das Duschbad, im Stockwerk darüber sind zwei Schlafräume und ein Gäste-WC.

Unter dem Dach sind zwei zusätzliche Räume vorbereitet, sei es als Büro, oder auch für Gäste.

Sollten Sie mehr Wohnraum benötigen, das wäre machbar... die ehemaligen angrenzenden Stallungen bieten Ausbaureserven, ganz egal, wie groß Ihre Familie ist, oder auch sein wird.

Hier eröffnen sich geniale Nutzungsmöglichkeiten, auch für Hobby und Handwerk, bis hin zur Tierhaltung.

Gerne sind wir für weitere Infos und einen Besichtigungstermin für Sie erreichbar.

**Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Dettagli dei servizi

- \* Einfamilienhaus, Baujahr 1898, Aufstockung 1952
  - \* Scheune, ideal für Lager, Werkstatt, Ausbau oder kreative Projekte
  - \* Garage
  - \* Ehemalige Werkstatt, perfekt für Handwerker oder Hobbybastler
  - \* Großer Garten, viel Platz für Gemüseanbau, Spielbereich oder naturnahe Gestaltung
  - \* Fenster aus dem Jahre 2000
  - \* Magmaplatten als "Heizkörper".
- Aktuell belaufen sich die gesamten Stromkosten EUR 250,-/Monat

**Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Tutto sulla posizione

Rannungen, eingebettet in die idyllische Landschaft Bayerns, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lebensqualität und eine herzliche Dorfgemeinschaft. Die Gemeinde bietet Familien eine behagliche Atmosphäre, in der Tradition und ländliche Gelassenheit harmonisch miteinander verschmelzen. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt Rannungen mit einer soliden Infrastruktur und einem sicheren Umfeld, das besonders für Familien mit Kindern ein wertvoller Rückzugsort ist.

Die unmittelbare Umgebung von Rannungen lädt mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsflächen zu aktiver Familienzeit ein. Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien. Sportbegeisterte Familien finden in der nahegelegenen Mehrzweckhalle sowie weiteren Sportanlagen ideale Bedingungen für Bewegung und gemeinschaftliches Engagement. Die ruhigen Parks und Grünflächen in der weiteren Umgebung laden zu entspannten Spaziergängen und Naturerlebnissen ein, die den Alltag bereichern.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung: Der Kindergarten „Gückernest“ ist in nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Auch die Grundschule liegt in angenehmer Reichweite und ist bequem mit dem Bus erreichbar, der an mehreren Haltestellen im Ort hält, darunter die Haltestelle „Rannungen Raiffeisenbank“ in nur vier Minuten Fußweg. Diese Anbindung gewährleistet eine stressfreie und sichere Mobilität im Alltag. Darüber hinaus sind medizinische Versorgungsangebote, wie die Praxis von Dr. med. Waldemar Weber, in nur zehn Gehminuten erreichbar, was für das Wohlbefinden der gesamten Familie sorgt.

Das harmonische Zusammenspiel von naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit von Bildung und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Rannungen zu einem besonders familienfreundlichen Wohnort. Hier finden Familien einen Ort, an dem Geborgenheit, Sicherheit und eine lebenswerte Zukunft Hand in Hand gehen.

**Codice oggetto: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Partner di contatto

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

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

---

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