

Rentweinsdorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Charme

Número da propriedade: 25161027



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

PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 218,13 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.126 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25161027
Área	ca. 218,13 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	535.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Área útil	ca. 1.713 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	126.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.05.2034	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## O imóvel

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

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Uma primeira impressão

Das großzügige Einfamilienhaus bietet auf ca. 218,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie. Neben 9 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmern, verfügt das Haus zusätzlich über ein voll ausgebautes Dachgeschoss, einem Balkon, 1 Gästetoiletten und einem großen Badezimmer. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2126 m<sup>2</sup>. Erbaut wurde das Einfamilienhaus im Jahr 1980. Aufgrund der Modernisierung im Jahr 2019 präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und sehr guten Zustand.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Balkon, von dem aus eine herrliche Weitsicht genossen werden kann. Darüber hinaus bietet das voll ausgebaute Dachgeschoss zusätzlich Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wiese im Außenbereich lädt unter anderem zum Fußballspielen ein. Somit liegen ideale Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung vor. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Obstbaumwiese, die für frische Früchte im eigenen Garten sorgt. Erwähnenswert ist außerdem die Hanglage des Grundstücks.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre großzügige Raumgestaltung und die vielfältigen Möglichkeiten aus, die sie bietet. Sowohl die ruhige Lage als auch die weitläufige Grundstücksfläche schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die viel Platz und Ruhe schätzt. Die zahlreichen Zimmer und das großzügige Grundstück bieten Freiraum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich von diesem attraktiven Objekt überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Detalhes do equipamento

- weitläufiger Garten mit Obstbaumwiese
- Garage
- Carport
- Balkon mit Fernblick
- nicht einsehbare Terrasse

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Tudo sobre a localização

Der Markt Rentweinsdorf ist mit ca. 1600 Einwohnern Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Ebern und liegt 4 km südlich der Stadt Ebern im Baunachgrund an der B 279.

Neben einem Kindergarten gibt es kleine Geschäfte sowie Gewerbebetriebe im Ort. Schulen (inkl. Realschule und Gymnasium) befinden sich in der nahe gelegenen Kleinstadt Ebern. Dort finden Sie außerdem Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Krankenhaus, Ärzte, Apotheken und ein umfangreiches Freizeitangebot. Zu Letzterem zählt beispielsweise das Freibad. Der Landkreis Hassberge ist als Urlaubsregion bekannt und dementsprechend nicht nur bei Einheimischen und Naherholern beliebt. Umgeben von den Naturparks Hassberge, Steigerwald und dem Maintal gibt es wunderbare Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Mit dem Auto lassen sich die Städte Bamberg, Coburg und Staffelstein bequem innerhalb kurzer Zeit erreichen. Während Bamberg etwa 20 Minuten entfernt liegt, befindet sich Coburg in etwa 28 Minuten Entfernung.



Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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.

### 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.

### 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.

Número da propriedade: 25161027 - 96184 Rentweinsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sophie Grohganzen & 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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