

Rannungen

# Abseits vom Trubel

*Número da propriedade: 26432601*



**PREÇO DE COMPRA: 174.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 887 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen**

- 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: 26432601 - 97517 Rannungen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26432601	Preço de compra	174.000 EUR
Área	ca. 98 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2000
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1898		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	18.03.2036	Consumo final de energia	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1898

Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## O imóvel



### 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

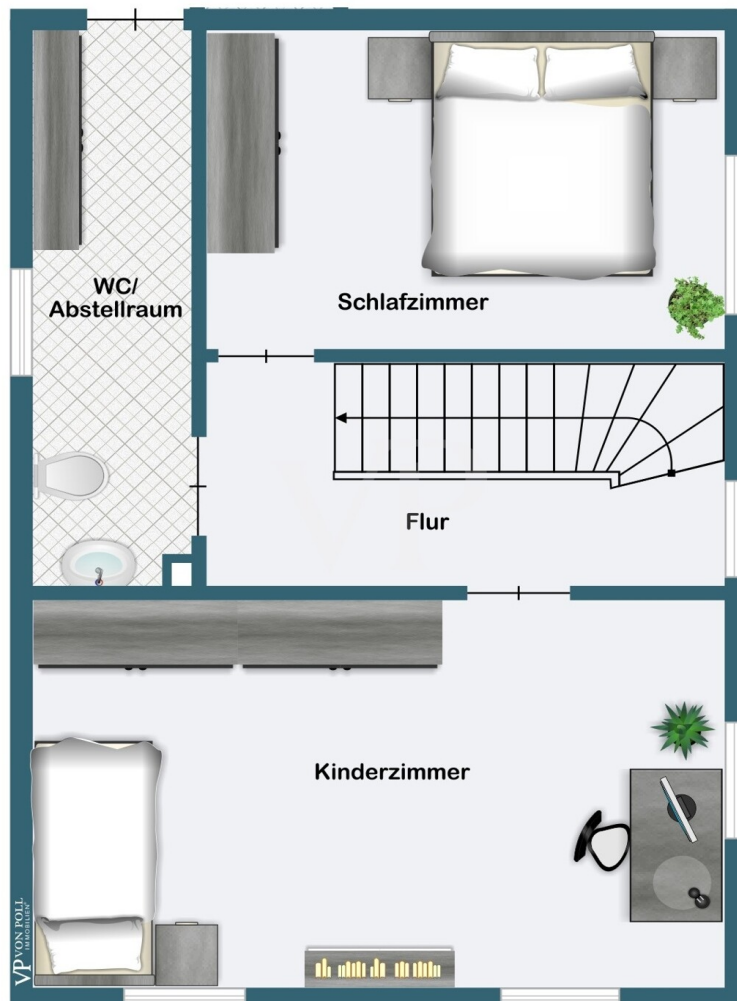


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen

## 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: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Detalhes do equipamento

- \* 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

**Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Outras informações

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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26432601 - 97517 Rannungen**

## Pessoa de contacto

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

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

---

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