



## 96129 Strullendorf

# Top gepflegtes Zweifamilienhaus in Strullendorf



**487.000 €**

Kaufpreis

**213,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**746 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0049951862344

[michael.lorber@vrbank-bafo.com](mailto:michael.lorber@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 213,6 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 746 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer              | 10                   |
| Schlafzimmer        | 6                    |
| Badezimmer          | 2                    |
| separate WCs        | 2                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Terrassen           | 1                    |
| Stellplätze         | 4                    |

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | Kurzfristig |
|--------------|-------------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 487.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.279,96 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 22.06.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1973        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 253.70      |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | H           |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1973     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

---

- Gepflegtes Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise, Baujahr 1973
- Großzügige Wohnfläche von ca. 214 m<sup>2</sup>, große Grundstücksfläche von ca. 746 m<sup>2</sup>
- Zwei vollständig abgeschlossene 5-Zimmer-Wohnungen mit praktischem Grundriss
- Jede Wohnung mit drei Schlafzimmern, Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, separates WC
- Normale Ausstattungsqualität mit pflegeleichten Fliesen- und Laminatböden
- Einladende Terrasse und Balkon zum Entspannen und Genießen sonniger Tage
- Vollständig unterkellert, mit ausreichend Stauraum und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Garagen und Platz für zwei weitere Fahrzeuge auf der Hoffläche
- Sofortige Verfügbarkeit für einen schnellen Einzug
- Ideal für Familien und Investoren, die Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

---

Strullendorf, ein charmantes Städtchen im Herzen Bayerns, bietet eine idyllische Kulisse und zugleich eine hervorragende Anbindung an das nahegelegene Bamberg und die Metropolregion Nürnberg. Diese ansprechende Lage besticht durch ihre Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe, ideal für all jene, die eine Oase der Entspannung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen. Die Region ist geprägt von malerischen Landschaften, grünen Wäldern und zahlreichen Wander- sowie Radwegen, die zu Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. In Strullendorf selbst finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ein reges Vereinsleben tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl über die Autobahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ermöglicht es, schnell und bequem in die attraktiven Nachbarstädte zu gelangen. Dieses harmonische Zusammenspiel macht Strullendorf zu einer begehrten Wohnlage mit viel Potenzial.





























