



96179 Rattelsdorf

Wohnidylle für Ihre Familie ... Stattliches Wohnhaus mit vielen Extras ...



665.000€

Kaufpreis

988 m² 261 m² Wohnfläche Grundstücksfläche

8 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	261 m ²
Nutzfläche	225 m²
Grundstücksfläche	988 m²
Zimmer	8

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nac	h

Preise & Kosten

Kaufpreis	665.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1982
Zustand	
Baujahr	1982





Ausstattung

Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 2 / 19



Beschreibung

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1982 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1985 erstmalig bezogen.

Seitdem ist es laufend instandgehalten worden. So wurden z. B. folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

zwischen 1988 und 1997 Ausbau Dachgeschoss

1996/2003 neue Fliesen EG Küche/Wohnzimmer und Esszimmer

2020/2021 Laminatboden im EG

1996/1998 neue Kupferortgangbleche/Kaminverkleidung Kupfer mit Kaminhaube

2000 Erneuerung Markise Markilux mit Elektroantrieb

2006 Neu: Stahlaußentreppe am Balkon

2008 Neu: Garagentor mit Elektroantrieb

2012 neue Dacheindeckung (Sturmklammern), Unterspannbahn, Koramic Tondachziegel und 3 Dachliegefenster (Roto) mit Außenrollos und Sonneninnenschutz Spitzboden Dachisolierung Innen

2015 neue Heizungsanlage, Niedertemperaturkessel

die weitere Ausstattung:

Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 144 m², unterteilt in 4 Zimmer, Küche, Essdiele, Tageslichtbad, Balkon

Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 117 m², unterteilt in 4 Zimmer, Essdiele, Küche, Tageslichtbad, Loggia,

gut belichtetes Treppenhaus mit Juramarmorfliesen interne Haussprechanlage zwei hochwertige Einbauküchen im Erdgeschoss Flügeltüren zum Esszimmer und Wohnzimmer Anschluss Kaminofen möglich, da 3-zügiger Kamin im Dachgeschoss Panorama- Schiebetüre zur Loggia Keller überwiegend gefliest großer beheizter Haus- / Wirtschaftsraum Wasserfilter mit Kalkschutz

große Garage mit einer Breite von ca. 3,5 Meter und automatischen Torantrieb

Tiefbrunnen ca. 21 m

Ehemalige 3-Kammergrube Beton rund ca. 6 m³ kann als Zisterne genutzt werden Vor der Gartentür ehemaliger Kanalschacht, Einlauf Oberflächenwasser Pflasterfläche, könnte ebenfalls als Zisterne genutzt werden





Lage

absolut idyllisch im malerischen Maintal im nördlichen Landkreis von Bamberg in einem Ortsteil von Rattelsdorf ein beliebter Ort zum Wohnen und Leben in ruhiger Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freitzeitangeboten und guter Anbindung über die B 4 zur A 73 nach Bamberg

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 24. 06. 2024 mit folgenden Angaben: Öl, Endenergie 132,2 kWh, Baujahr Gebäude 1982, Baujahr Wärmeerzeuger 2015, E

Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 4 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 5 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 6 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 7 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 8 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 9 / 19









Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 10 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 11 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 12 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 13 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 14 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 15 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 16 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 17 / 19



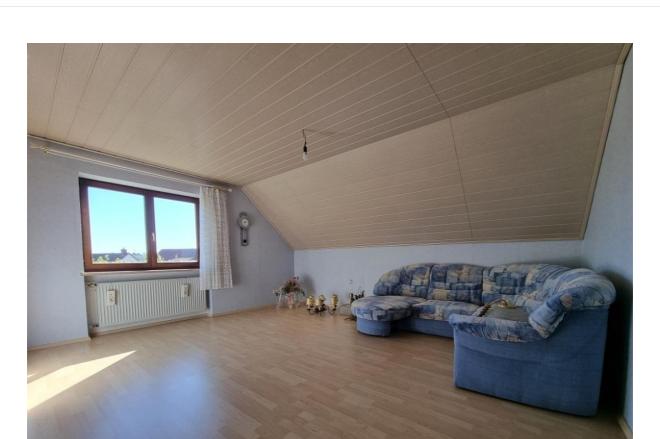




Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 18 / 19







Wohnidylle für Ihre Familie ... Seite 19 / 19