



## 96117 Memmelsdorf / Merkendorf

Kleines Bauernhaus mit Scheune und ehemaligem Stall in Memmelsdorf, OT Merkendorf



**298.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**865 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0049951862343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	865 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr 1925  
Verkaufstatus offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Kaufpreis / qm	2.483,33 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.04.2035
Baujahr (Haus)	1925
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Willkommen in diesem Einfamilienhaus in Memmelsdorf, Ortsteil Merkendorf, mit historischem Charme und Geschichte.

Das ehemalige bäuerliche Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bietet Ihnen auf einer großzügigen Grundstücksgröße von ca. 865 m<sup>2</sup> ausreichend Freiraum für Erholung und diversen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das freistehende Einfamilienhaus mit kleiner, separater Einliegerwohnung bietet Ihnen ausreichend Wohnraum für die ganze Familie. Die sonnige Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen idealen Platz für gesellige Zusammenkünfte im Sommer.

Direkt gegenüber befindet sich die große und gepflegte Scheune mit viel Stauraum. In der alten Stallung haben Sie ausreichend Platz für Ihre Hobbys! Auch eine Nutzung als Werkstatt ist denkbar. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind hier beinahe grenzenlos.

An der Scheune befindet sich zudem ein kleiner Garten, den Sie als Spielfläche für Ihre Kinder oder zum Gemüseanbau nutzen können.

Dieses einzigartige Ensemble ist ab sofort verfügbar und freut sich darauf, seine neuen Besitzer willkommen zu heißen.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser ausführliches Exposé an!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Memmelsdorf, im Ortsteil Merkendorf. Die Umgebung bietet eine harmonische Verbindung von Ruhe und ländlichem Charme, wodurch sie ideal für alle ist, die sich nach einem behaglichen Rückzugsort sehnen. Die Region zeichnet sich durch ihre geschichtsträchtigen Fachwerkhäuser, weitläufigen Grünflächen und eine freundliche Nachbarschaft aus.

Merkendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte, sind in kurzer Entfernung zu erreichen. In Memmelsdorf selbst werden Kultur- und Freizeitangebote großgeschrieben. Für Naturliebhaber eröffnen sich zahlreiche Wander- und Radwege in der unmittelbaren Umgebung, die zu Erholung und Entspannung einladen.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell die nahegelegenen Städte Bamberg und Coburg. Diese zentrale Lage bietet sowohl Pendlern als auch Familien mit Kindern eine perfekte Kombination aus Rückzugsmöglichkeit und Nähe zur städtischen Infrastruktur.





























