



## 96129 Strullendorf

# Großzügiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Strullendorf



**417.000 €**

Kaufpreis

**198 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**919 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### 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	198 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	919 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	417.000 €
Kaufpreis / qm	2.106,06 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.11.2034
Baujahr (Haus)	1913
Endenergiebedarf	266.40
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1913
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

---

Das ursprüngliche Haupthaus wurde um 1913 erbaut. In den 80er-Jahren wurde der Anbau errichtet, in diesem Zuge wurde auch der "Altbau" modernisiert, sodass ein großzügiges Einfamilienhaus geschaffen wurde. Durch die Grundrissgestaltung hätten Sie sogar die Möglichkeit mit wenig Aufwand eine separate Einliegerwohnung abzuteilen.

Das Wohnhaus besticht durch großzügige Wohn- und Schlafräume, die Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Beheizt wird das Erdgeschoss durch eine Elektro-Fußbodenheizung sowie den Schwedenofen im Wohnzimmer und den Kachelofen im Esszimmer, die beiden Öfen versorgen auch das Obergeschoss mit Wärme.

Der Garten wurde mit viel Rasenfläche und Obstbäumen angelegt und bietet viel Platz zum entspannen und toben. Es ist ein Brunnen vorhanden (aktuell jedoch nicht funktionsfähig).

Von der gepflasterten Hofeinfahrt aus haben Sie über eine Kelleraußentreppe Zugang zum Keller des Neubaus. Der teilunterkellerte Altbau ist über eine Treppe im Haus zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und fordern Sie unser ausführliches Exposé an.

## Lage

---

Das Objekt liegt in der Ortsmitte der ca. 8.000 Einwohner umfassende Gemeinde Strullendorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Lage bietet eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Die familienfreundliche Wohnlage bietet alles was das Herz begehrt. So befinden sich verschiedene Kindergärten und die Grundschule nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen sind in Bamberg oder der Nachbargemeinde Hirschaid gut mit Bahn und Bus zu erreichen.

Bäcker, Lebensmittelhändler, Floristen etc., sind alle in unmittelbarer Nähe angesiedelt.

Die gute Anbindung an die A73 sowie der nahegelegene S-Bahn-Bahnhof mit Verbindung nach Nürnberg und Bamberg macht dieses Objekt ebenso attraktiv für Pendler.



























