



96179 Rattelsdorf

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



665.000 €

Kaufpreis

261 m²

Wohnfläche

988 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	665.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

Zustand

Baujahr	1982
---------	------



Ausstattung



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: Stahlaufentreppe 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 Freizeitangeboten
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 Wärmepumpe 2015, E





























