



96179 Rattelsdorf

Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Swimming-Pool in Rattelsdorf



597.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

899 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Michael Lorber

Tel.: 0951 862-344

michael.lorber@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	899 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	597.000 €
Kaufpreis / qm	5.970 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.11.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2006
Energieverbrauchskennwert	101.50
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Einfamilienhaus mit Garten und Swimming-Pool freut sich darauf Ihr neues Zuhause zu werden!

- Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss
- Baujahr 2006, gepflegter Zustand
- Massivbauweise mit Vollunterkellerung
- Grundstücksgröße ca. 899 m²
- Wohnfläche ca. 100 m²
- Insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 moderne Badezimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Verschiedene Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen, Laminat, Vinyl
- Einbauküche vorhanden
- Gemütlicher Kamin für behagliche Abende
- Sonnige Terrasse für entspannte Stunden
- Privater Swimmingpool für Erfrischung an sonnigen Tagen
- 19 kWh-Photovoltaikanlage mit 16 kWh-Speicher (Baujahr 2024)
- Garage und Carport
- Sofort verfügbar für Ihren Einzug

Dieses Traumhaus bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt.
Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé an!

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in Rattelsdorf - einer Marktgemeinde mit rund 4.700 Einwohnern 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 Spielplätze, Kindergärten und die Grundschule nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen sind in Bamberg oder Scheßlitz gut mit dem Bus zu erreichen.

Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie alle direkt im Ort, ebenso ist für eine medizinische Versorgung durch angesiedelte Ärzte und eine Apotheke gesorgt.

Das Objekt ist zudem verkehrsgünstig gelegen. So haben Sie über die B4 eine sehr gute Anbindung an die A73 und im weiteren Verlauf an die A70, sodass die umliegenden Städte (Bamberg, Schweinfurt, Bayreuth, Erlangen) bequem erreicht werden können. Somit auch für Pendler eine attraktive Lage.

In der umliegenden Natur können Sie wunderbare Fahrrad- oder Wanderausflüge unternehmen und an heißen Tagen lädt der Ebinger Baggersee zu einer Abkühlung ein.























