

## Haus im Haus! Tolle Maisonettewohnung mit Garten



© DAS HAUS BRODMERKEL Immobilien KG. Präsentiert durch FlowFact

## Haus im Haus! Tolle Maisonettewohnung mit Garten

### Wichtiges im Überblick

Wohnfläche	156,0 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	5.00
PLZ	96050
Ort	Bamberg
Kaufpreis	410.000,00 EUR
Courtage	4,76
Courtage inkl. MwSt.	
Objektnummer	10892

### Kontaktperson

Firma	DAS HAUS BRODMERKEL Immobilien KG
Name	Daniela Brodmerkel
Strasse	Luitpoldstraße
Hausnummer	48 a
Plz	96052
Ort	Bamberg
E-Mail	db@brodmerkel.de
Telefon	+49 (0)951/9 81 47-10

### Objektbeschreibung

Leben wie im eigenen Haus. Diese große und sehr gepflegte Maisonettenwohnung befindet sich in einem ruhig gelegenen, neuwertigen 4-Familienwohnhaus in Strullendorf, Nähe Bamberg. Das Wohnhaus wurde 2002 massiv und hochwertig erstellt. Die Wohnung bietet fast alles, was man sich von einer großen Wohneinheit wünscht. Einer gut durchdachten Raumaufteilung, die genügend Einrichtungs- bzw. Rückzugsmöglichkeiten bietet. Im Sommer herrscht vor allem im Hanggeschoss eine sehr angenehme Raumtemperatur, die auch bei sommerlichen Temperaturen einen ruhigen Schlaf ermöglicht. Im Wohnzimmer kann mit einem Specksteinofen zugeheizt werden oder man sorgt einfach für eine wohlige Atmosphäre. Die Terrasse mit dem Garten bietet viel Platz für gemütliche Grillabende, und Blumen- und Pflanzenfreunde kommen im Garten voll und ganz auf ihre Kosten. Der Eigentümer hat die 12 m<sup>2</sup> große Terrasse noch vergrößert und hat in den Garten eine große massive Holzhütte gebaut. Eine Markise ist vorhanden. In beiden Geschossen befinden sich Bad, bzw. Dusche und WC's. Im unteren Geschoss ist ein kleiner Hobbyraum, in den man sich eine Sauna einbauen könnte. Zu der Wohnung gehört ein Doppelcarport.

#### Raumaufteilung:

EG: Diele, Gäste, bzw. Arbeitszimmer, Abstellraum, Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse, Küche, Tageslichtbad mit Fenster

HG/UG: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Duschbad mit Fenster, große Diele, Arbeitsraum, zweiter Ausgang in das Treppenhaus.

Keller: Kellerraum

Doppelcarport.

Das Gemeindegebiet Strullendorfs liegt in Nord-Süd-Richtung im Regnitztal. Die Stadt Bamberg ist in ca. 8 Kilometer Entfernung über die Autobahn A 73 in nur wenigen Minuten erreichbar. Strullendorf liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Mit dem Bahnhof Strullendorf hat die Gemeinde auch eine S-Bahn-Haltestelle des VG Nürnberg. Dort halten die S-Bahnen und die DB-Regionalbahnen. Sechs Regionalbuslinien haben zudem Haltestellen in allen Gemeindeteilen Strullendorfs

Die Einwohnerzahl beträgt derzeit ca 8.000 Einwohner in der insgesamt viertgrößten Gemeinde des Landkreises. Im Bereich der Kinderbetreuung herrscht in Strullendorf Vollversorgung, d.h. jedes Kind bekommt - sofern es die Eltern wünschen - einen Betreuungsplatz. In der Gemeinde gibt es drei Kindergärten, diverse Kinderkrippen und umfangreiche Mittagsbetreuungsangebote

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie , Gaststätten, Brauereien, Ärzte, Apotheke, Bäcker, Metzger, Supermärkte, Bankfilialen, eine Post, Tankstelle, Friseur, sowie medizinische und weitere Dienstleistungsunternehmen befinden sich direkt in Strullendorf. Im benachbarten Hirschaid stehen ein großer Möbelhauskonzern und ein großes Gewerbegebiet mit vielen weiteren Geschäften für eine Nahversorgung zur Verfügung.

## Haus im Haus! Tolle Maisonettewohnung mit Garten

Die Wohnung ist frisch weiß gestrichen, und gereinigt und kann kurzfristig bezogen werden.

### Bodenbeläge:

EG: Fliesenböden, alle Räume mit Fußbodenheizung

HG: Fliesenböden, 1 Kinderzimmer Laminatboden, alle Räume mit Fußbodenheizung

### Bäder:

EG: Tageslichtbad mit Fenster und Eckbadewanne, weiß gefliest

HG: Duschbad mit Fenster, weiß gefliest

Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster in weiß, Rollos an allen Fenstern vorhanden

Terrasse: gefliest, Erweiterung Holzbelag, Markise

Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung in allen Räumen

### Sonstige Ausstattung:

In jedem Zimmer befindet sich ein TV-Anschluss

Im Wohnzimmer steht ein hochwertiger Specksteinofen

Die großzügige Terrasse mit Markise ist gefliest und wurde durch einen Holzanbau noch erweitert.

### Garten:

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Garten mit Holzhaus.

### Keller:

Ein weiterer Kellerraum gehört zu der Wohnung

Waschraum im Keller

Ein Doppelcarport ist der Wohnung zugeordnet.

Baujahr: 2002

Energie mit Warmwasser: Ja

Energiekennwert: 79,09 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befeuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: C

## Haus im Haus! Tolle Maisonettewohnung mit Garten

### Flächen

Wohnfläche	156,0 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	5.00
Anzahl der Schlafzimmer	4.00

### Ausstattung

Gartennutzung	✓
Heizungsart Zentral	✓
Befeuerungsart Gas	✓

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch Kennwert Mit Warmwasser	79,09 kWh/(a m <sup>2</sup> ) ✓
Energieausweis gültig bis	11.10.2027
Wertklasse	C
Ausstelldatum	11.10.2017

### Geo

PLZ	96050
Ort	Bamberg
Land	Deutschland

### Preise

Kaufpreis	410.000,00 EUR
Hausgeld	180,00 EUR
Provisionspflichtig	✓
Innencourtage	1,19
Innencourtage inkl. MwSt.	✓
Courtage	4,76
Courtage inkl. MwSt.	✓

### Verwalterische Daten

Nutzungsart Wohnen	✓
Vermarktungsart Kauf	✓
Objektart Wohnung	Maisonettewohnung
Haustiere	✓
Objektnummer	10892
Baujahr	2002
Zustand	Neuwertig
Alter	Neubau

## Haus im Haus! Tolle Maisonettewohnung mit Garten



Terrasse mit Zugang in den Garten



Außenansicht Garten und Terrassenseite



Wohnzimmer



Bad mit Eckbadewanne



Duschbad mit Fenster



Arbeits-Gästezimmer

## Haus im Haus! Tolle Maisonettewohnung mit Garten



Elternschlafzimmer



Treppe und Diele Hanggeschoss



Außenansicht Eingangsseite