



## 96120 Bischberg / Troisdorf

# Nicht von der Stange - Außergewöhnliches Wohnhaus in Bischberg / Troisdorf



**438.000 €**

Kaufpreis

**118,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**904 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### 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	118,1 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	904 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	5

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	438.000 €
Kaufpreis / qm	3.708,72 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.08.2035
Baujahr (Haus)	1958
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	140.70
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuerung

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert nein



## Beschreibung

- Charmantes Einfamilienhaus zum Kauf in Bischberg / Trosdorf
- Baujahr 1958 mit massiver Bauweise, komplett renoviert 2021
- Großzügiges Grundstück von ca. 904 m<sup>2</sup>
- 4,5 Zimmer mit 3 Schlafzimmern und 2 Badezimmern
- Moderne Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und Vinyl
- Inklusive Einbauküche und gemütlichem Kamin
- Helle Räume mit zusätzlichem Gäste-WC
- Entspannende Terrasse mit Überdachung für schöne Momente im Freien
- Zwei Garagenstellplätze
- Bezug nach Vereinbarung möglich
- Ideal für Familien, die ein komfortables Zuhause suchen

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie vorab bitte unser Exposé an!

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der charmanten Gemeinde Bischberg, im idyllischen Ortsteil Trosdorf. Diese Lage besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die eine ideale Umgebung für Eigenheimbesitzer bietet. Umgeben von malerischen Landschaften und einer guten Infrastruktur verbindet Trosdorf auf harmonische Weise erholsames Landleben mit stadtnaher Anbindung.

Die Region bietet eine hervorragende Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Bamberg, bekannt für ihre kulturelle Vielfalt und historischen Sehenswürdigkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege sowie Sporteinrichtungen die Wohnqualität zusätzlich erhöhen.

Verkehrstechnisch ist der Ortsteil optimal angebunden – sowohl über die Autobahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind umliegende Ballungszentren schnell erreichbar. Diese Lage bietet somit sowohl Pendlern eine attraktive Wohnadresse als auch Familien ein ideales Zuhause in naturnaher Umgebung.

















