



## 96179 Rattelsdorf

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



**665.000 €**

Kaufpreis

**261 m²**

Wohnfläche

**988 m²**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	261 m²
Nutzfläche	225 m²
Grundstücksfläche	988 m²
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: Stahlaußentreppe 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 m<sup>2</sup>,  
unterteilt in 4 Zimmer, Küche, Essdiele, Tageslichtbad, Balkon

Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 117 m<sup>2</sup>,  
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 m<sup>3</sup> 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 Wärmezeuger 2015, E











































