



## 96179 Rattelsdorf

# Großzügige 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Doppelgarage und Garten in Rattelsdorf/Ebing



**328.000 €**

Kaufpreis

**132 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**95 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0951 862-343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	328.000 €
Kaufpreis / qm	2.484,85 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.09.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	186.80
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



## Beschreibung

---

Über das gesamte Erdgeschoss (Hochparterre) des Zweifamilienhauses erstreckt sich die großzügige Wohnung. Insgesamt verfügt diese über 3 Schlafräume, welche auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Neben einem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss, besitzt die Wohnung zudem ein separates Gäste-WC.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohneinheit. Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit praktischer Speisekammer. Das besondere Highlight ist die überdachte Loggia mit direktem Zugang in den eigenen, gepflegten Garten. Dieser lädt zum Grillen und zum Feierabend genießen ein.

Zur Wohnung gehört weiterhin das separate Garagengebäude mit Doppelgarage. Auch ein eigener Kellerraum ist vorhanden. Das unausgebaute Dachgeschoss ist zur Hälfte Sondereigentum der Wohnung und bietet weitere praktische Nutzfläche. Auch ein nachträglicher Ausbau dieser Räume in eine weitere kleine Wohneinheit ist denkbar (Genehmigung erforderlich).

Beheizt wird die Wohnung mit einer Fußbodenheizung (Öl-Zentralheizung). Beide Wohnungen in diesem Zweifamilienhaus verfügen über eine separate Heizungsanlage. Somit sind Sie vollkommen unabhängig, wie bei einem eigenen kleinen Haus.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von den vielen Vorteilen und Möglichkeiten dieser Wohnung!

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in Ebing, einem Ortsteil von Rattelsdorf. Die Ortschaft bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B4 und auf Grund der Nähe zur A70. Außerdem sind Busverbindungen und sogar ein eigener Bahnhof mit Anschluss an die umliegenden Gemeinden und bis nach Bamberg vorhanden.

Mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichen Sie einen Supermarkt samt Bäckerei zur Deckung des täglichen Bedarfs. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Ebing angesiedelt und fußläufig erreichbar.

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







