

Rattelsdorf

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Pferdehaltungsmöglichkeit in idyllischer Lage

Objektnummer: 25161091



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.369 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25161091                  |
| Wohnfläche   | ca. 282,09 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 10                        |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 6 x Freiplatz             |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 420.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Landhaus                                                                  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 291 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 113.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 10.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1978              |

Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

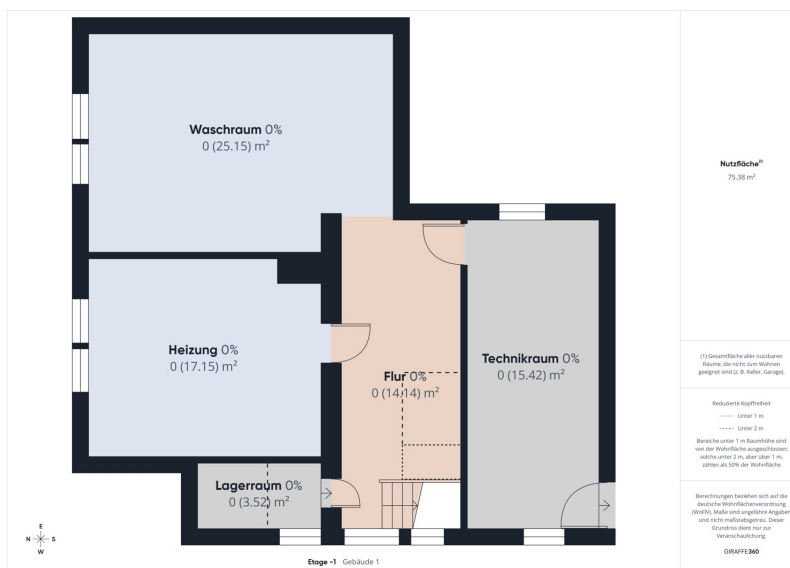
T.: 0951 - 51 93 231 0

[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

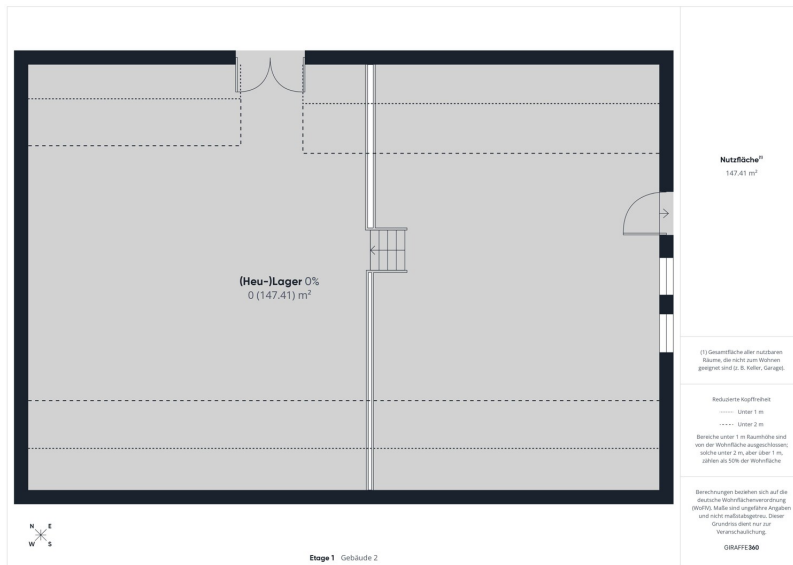
Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf

## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Landhaus wurde ursprünglich im Jahr 1977 errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach erweitert. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.369 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten und Leben im Grünen. Mit einer Wohnfläche von ca. 282 m<sup>2</sup> und insgesamt zehn Zimmern eröffnet sich hier ein außergewöhnlich flexibles Nutzungskonzept – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Wohneinheit mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie umfasst einen einladenden Eingangsbereich, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie eine Küche. Ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein zusätzlicher Stauraum ergänzen das Raumangebot.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese bietet zwei Schlafzimmer sowie ein Büro. Außerdem stehen ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC und eine Abstellkammer zur Verfügung. Die funktionale und großzügige Aufteilung bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebensmodelle.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> rundet das Raumangebot ab. Sie umfasst zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Büro, eine Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich ideal als separate Wohneinheit für Gäste oder zur Vermietung.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit seinem vielseitig nutzbaren Außenbereich. Neben dem großzügigen Garten stehen eine Scheune sowie Pferdeboxen zur Verfügung, wodurch sich das Anwesen insbesondere für Pferdehalter oder Tierliebhaber anbietet. Die Scheune eröffnet darüber hinaus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Lagerfläche, Werkstatt oder für handwerkliche und kreative Projekte.

Die Lage verbindet Ruhe und naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit. Das nächste Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. So genießen Sie hier ein Leben im Grünen, ohne auf eine gut ausgebaute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie mehrere Stellplätze im Außenbereich. Die großzügige Zufahrt ermöglicht auch größeren Fahrzeugen eine problemlose Nutzung. Der Garten bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen – sei es

als Rückzugsort, Spielfläche oder zur Tierhaltung.

Dieses Landhaus überzeugt durch seine Großzügigkeit, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und das harmonische Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Natur und Platz für Mensch und Tier. Ein Anwesen mit Charakter, das zahlreiche Lebenskonzepte unter einem Dach vereint.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen einer Besichtigung und stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit zur Verfügung.

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegtes Landhaus mit vielseitigem Nutzungskonzept
- Drei separate Wohneinheiten
- Scheune mit zusätzlichem Nutz- und Lagerraum
- Pferdeboxen
- Sattelkammer
- Großzügiger Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage
- Mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Zufahrt, auch für größere Fahrzeuge geeignet

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## Alles zum Standort

Der idyllische Ort Mürsbach, ein Ortsteil der Gemeinde Rattelsdorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg, liegt malerisch eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wiesen und Feldern. Das mehrfach ausgezeichnete Fachwerk-Golddorf, von seinen Bewohnern liebevoll als „schönster Ort der Welt“ bezeichnet, besticht durch seine hervorragend erhaltene Bausubstanz, den charaktervollen Ortskern sowie eine lebendige und gemeinschaftliche Dorfkultur.

Der angebotene Bauernhof befindet sich im Herzen von Mürsbach und fügt sich harmonisch in das traditionelle Ortsbild mit seinen gepflegten Fachwerkhäusern und historischen Gehöften ein. Trotz der zentralen Lage herrscht eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die das Leben auf dem Land spürbar macht. Das Anwesen bietet ideale Voraussetzungen für Pferdehaltung oder andere tierfreundliche Nutzung – weitläufige Wiesen, Weideflächen und reizvolle Reitwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein besonderer Pluspunkt ist die fußläufige Erreichbarkeit von zwei traditionsreichen Gastwirtschaften mit idyllischen Biergärten: dem Gasthof Goldener Adler sowie der beliebten Brauereigaststätte Sonnenbräu. Beide laden zu geselligen Stunden unter freiem Himmel, regionaler fränkischer Küche und frisch gezapftem Bier ein und unterstreichen die hohe Lebensqualität sowie den typisch fränkischen Dorfcharakter.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B4 erreicht man Bamberg in etwa 20 Minuten und Coburg in rund 25 Minuten. Die Autobahn A73 mit den Anschlussstellen Zapfendorf oder Ebensfeld liegt nur ca. 10 bis 15 Minuten entfernt. Zusätzlich bietet der Bahnhof in Rattelsdorf Anschlüsse an den Regionalverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung finden sich in den umliegenden Ortschaften.

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25161091 - 96179 Rattelsdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sophie Grohganzen & Werner Schauer**

---

**Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg**

**Tel.: +49 951 - 51 93 231 0**

**E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**