

# Exposé

## Terrassenwohnung in Ratte

**Terrassenwohnung zum Kauf - provisionsfrei - als  
Kapitalanlage geeignet**



Objekt-Nr. OM-414509

### Terrassenwohnung

Verkauf: **386.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Kellner

96179 Ratte  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	420 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Erdgeschosswohnung vereint modernes,

komfortables Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl

Eine erschwingliche Traum-Wohnung zum Verlieben.

In ruhiger Lage von Rattelsdorf bietet sie viel Platz für Familien, Paare oder alle, die das Besondere suchen.

Highlights der Immobilie:

- Ebenerdiges Wohnen – ideal für jedes Alter
- Barrierefreies Wohnen
- Sehr große Wohnfläche, offenes Design
- Privater Garten zur alleinigen Nutzung – perfekt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern
- Schöne, hohe Kirschchlorbeerhecke umrandet den Garten als Sichtschutz
- Überdachte Terrasse – ideal für gemütliche Stunden im Freien, auch bei wechselhaftem Wetter

Großzügige Wohn- und Essbereiche mit offenem Raumgefühl

- Gepflegtes Badezimmer und gut ausgestattete Designer-Küche
- Große Hecke säumt den Garten ein
- Ruhige, gepflegte Umgebung mit guter Nachbarschaft

Sonstiges:

Die Immobilie eignet sich ideal als langfristiges Zuhause für Familien, Paare oder Senioren, die Wert auf großzügige Wohnflächen und einen eigenen Garten legen.

## Ausstattung

2011 wurde die Wohnanlage aus dem Jahr 1984 komplett von einem Bauträger saniert und in Eigentumswohnungen umgewandelt und einzeln verkauft. Der Eigentümer hat die komplette Innenausstattung mit einer hochwertigen Ausführung gewählt:

- die Wohnung hat komplett neue Fenster – Kunststoff
- Bad mit bodentiefer Dusche, zusätzliches Urinal
- Gäste-WC mit Urinal
- Wohnbereich modern und hochwertig gefliest
- Schlafbereich mit Ankleide
- Automatische Bewässerung im Garten

- Licht und Strom auf Terrasse und Garten vorhanden
- Wasseranschluss im Garten für die Bewässerung
- Luxusküche mit Insel, Theke und viel Platz
- Kochfeld mit Ceran-, Induktions- und Gaskochfeld
- 2 Stellplätze unmittelbar vor Eingangstüre

Zur Raumaufteilung ca.:

- Speis 6,78 qm
- Küche 34,89 qm
- Windfang 4 qm
- Kind/Arbeit/Hobby 23,27qm
- Gäste-WC 3,61qm
- Bad 14,14qm
- Wohnen/Essen 50,56 qm
- Flur 5,2qm
- Ankleide 9,73 qm
- Schlafzimmer 15,96 qm
- Terrasse 45,23 qm
- Garten 113,64 qm

Aus der Teilungserklärung geht hervor, dass die Anlage insgesamt 47 Wohnungen fasst. Das Haus wird von einer Bamberger Hausverwaltung verwaltet.

Zur Wohnung gehört 2 offene Kfz-Stellplätze. Für die Fahrräder gibt es einen abgeschlossenen Fahrradraum oder genügend Platz im eigenen Garten oder der Terrasse.

Es gibt einen Hausmeister und einen Winterdienst.

Verschiedene Möbel, Küche und Interior inklusive.

Diese Traum-Wohnung können Sie sofort selbst nutzen oder als Kapitalanleger natürlich vermieten.

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in 96179 Rattelsdorf, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Bamberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Bamberg liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ist bequem über die B4

angebunden.

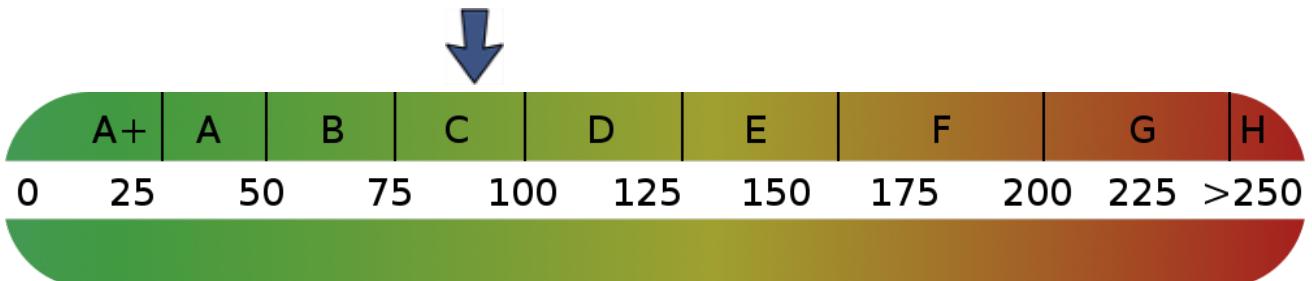
Im Süden sieht man über einer Seenlandschaft auf die Silhouette Bambergs mit seinen Türmen und der Altenburg im Hintergrund. Im Westen liegen der Itzgrund und Rattelsdorf mit seinen Türmen und Toren sowie der Hügelkette der Haßberge. Das liebliche Maintal im Norden und der seit Urzeiten sagenumwobene Staffelberg vermitteln einen bleibenden Eindruck. Am Objekt selbst verläuft ein Radweg, der bis nach Bamberg und darüber hinausführt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,91 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

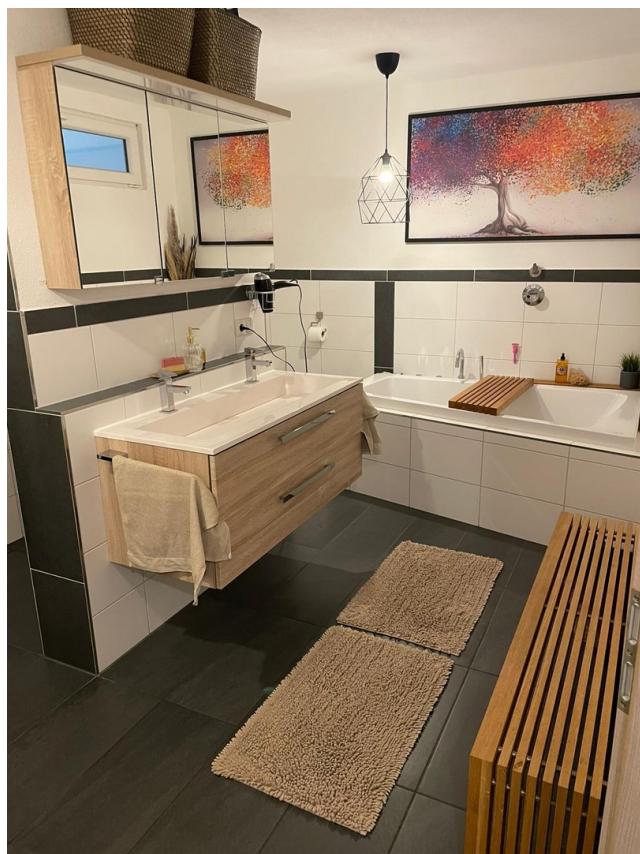


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

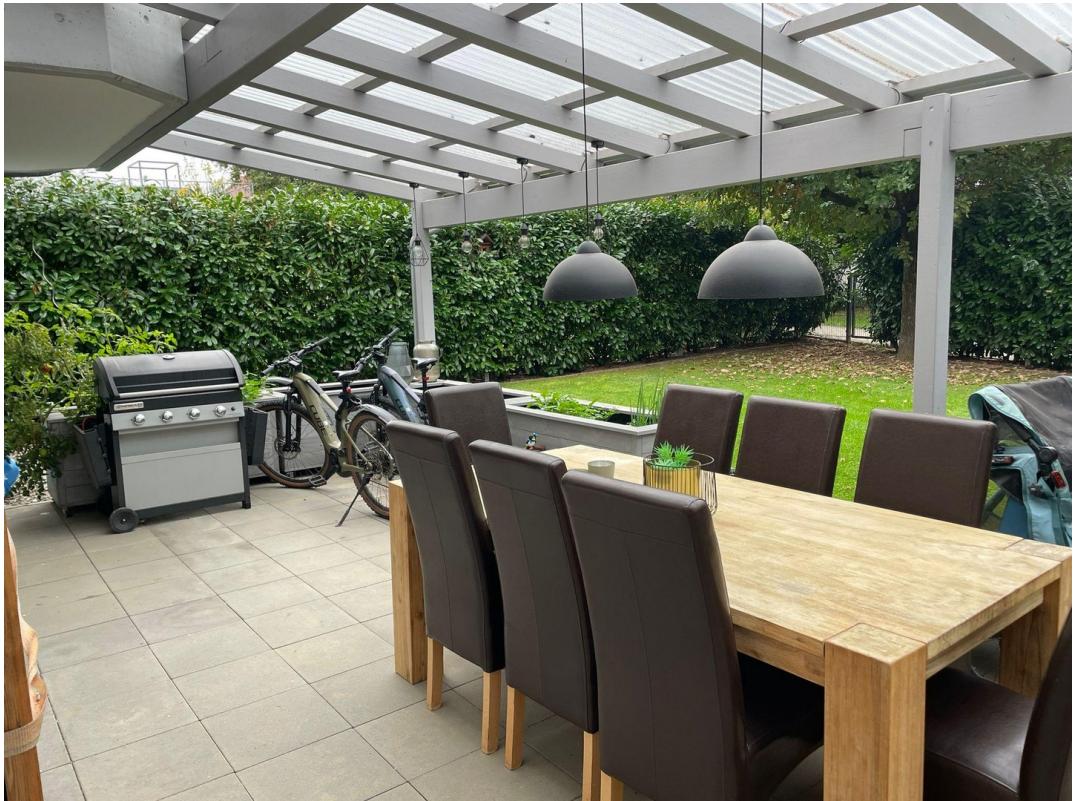


Esszimmer/Wohnzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

