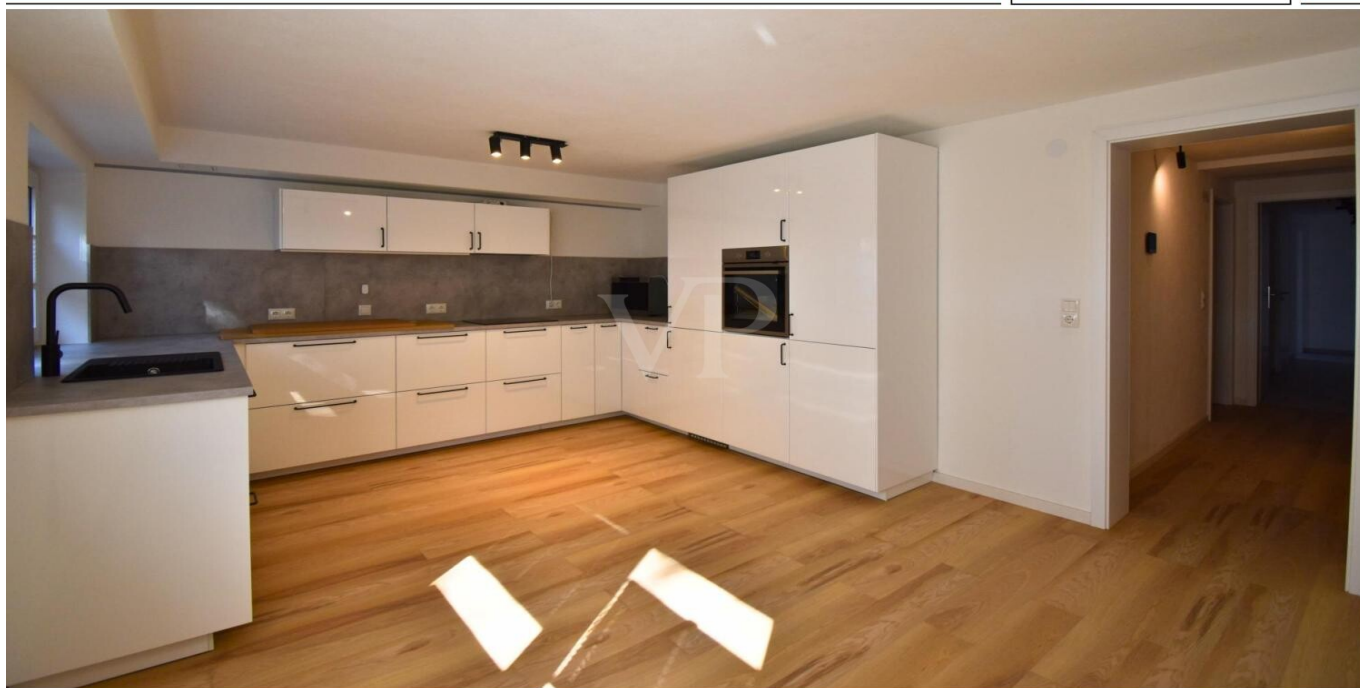


Rödelsee

# Stilvolle Souterrainwohnung im Erstbezug nach Kernsanierung

*CODE DU BIEN: 25432204*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 1.200 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25432204  |
| Surface habitable     | ca. 92 m² |
| Pièces                | 2         |
| Chambres à coucher    | 1         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1978      |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Prix de loyer              | 1.200 EUR      |
| Coûts supplémentaires      | 150 EUR        |
| Modernisation / Rénovation | 2025           |
| État de la propriété       | Excellent Etat |
| Technique de construction  | massif         |
| Aménagement                | Bloc-cuisine   |

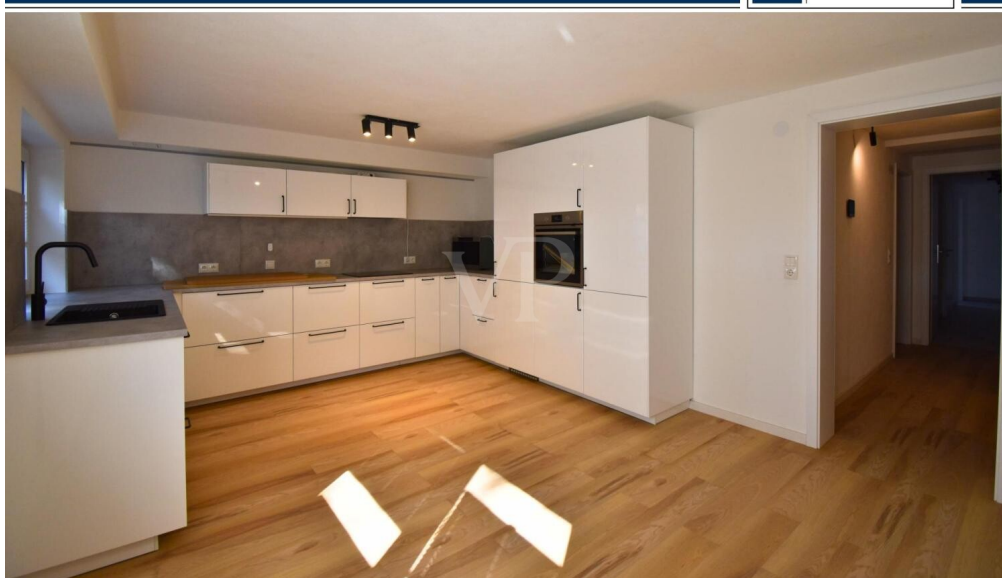
CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique                                                                   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee**

## Une première impression

Die geschmackvolle Souterrainwohnung vereint modernen Komfort mit einem durchdachten Grundriss und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang, der ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre vermittelt. Schon im Eingangsbereich sorgt eine Garderobe für Ordnung und praktische Ablagemöglichkeiten. Von hier aus führt der Flur in alle Räume der Wohnung, wodurch eine klare und angenehme Struktur entsteht.

Das Badezimmer präsentiert sich in modernem Design und bietet mit seiner hochwertigen Ausstattung ein stilvolles Umfeld für den täglichen Komfort. Die Küche ist mit einer neuen, unbenutzten Einbauküche ausgestattet, die nicht nur optisch ein Highlight darstellt, sondern auch funktional keine Wünsche offenlässt. Hier lassen sich kulinarische Ideen mühelos umsetzen. Das Schlafzimmer ist hell und einladend gestaltet und schafft mit seiner ruhigen Atmosphäre einen idealen Rückzugsort. Der großzügige Wohnbereich rundet das Raumangebot ab und bietet dank seiner Weitläufigkeit und Helligkeit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend kernsaniert und befindet sich im Erstbezug. Alle Ausstattungsdetails sind neu und unbenutzt, sodass ein frisches und hochwertiges Wohngefühl garantiert ist. Besonders die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und verleiht der Wohnung eine zusätzliche Wohlfühlatmosphäre.

Mit ihrer modernen Ausstattung, den hellen und großzügigen Räumen sowie dem harmonischen Gesamtkonzept ist diese Wohnung ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Hier erwartet Sie ein Wohnambiente, das stilvolles Design und funktionale Wohnqualität auf perfekte Weise miteinander verbindet.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und erleben Sie den besonderen Charme dieser Souterrainwohnung. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen. Bitte senden Sie uns bei Interesse vorab die beigefügte Mieterselbstauskunft zu, sonst können wir keinen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- \* Kernsaniert 2025
  - \* Erstbezug
  - \* helle und großzügige Räume
  - \* unbenutzte Einbauküche
  - \* Fußbodenheizung
- uvm.

**CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend, die durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern, Grünflächen und gepflegten Straßen geprägt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch ein hohes Maß an Lebensqualität aus: Spaziergänge, Joggingrunden oder Freizeitaktivitäten in der Natur sind in unmittelbarer Nähe problemlos möglich.

Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut angebunden und bieten bequeme Verbindungen in das Stadtzentrum sowie in umliegende Stadtteile, während die Anbindung an das überregionale Straßennetz kurze Fahrzeiten zu wichtigen Zielen ermöglicht.

Die Wohngegend überzeugt zudem durch eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre, kombiniert mit der Nähe zu urbanen Angeboten wie Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Parks, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung tragen zusätzlich zu einem vielseitigen Freizeitangebot bei. Insgesamt verbindet die Lage somit Ruhe und Erholung mit optimaler Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25432204 - 97348 Rödelsee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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