

Rödelsee

# Charmante 3-Zimmer-DG-Wohnung in Rödelsee

CODE DU BIEN: 25432205



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

PRIX DE LOYER: 1.260 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25432205 - 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: 25432205 - 97348 Rödelsee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25432205	Prix de loyer	1.260 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	150 EUR
Pièces	3	Type	Attique
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25432205 - 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: 25432205 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432205 - 97348 Rödelsee

## La propriété



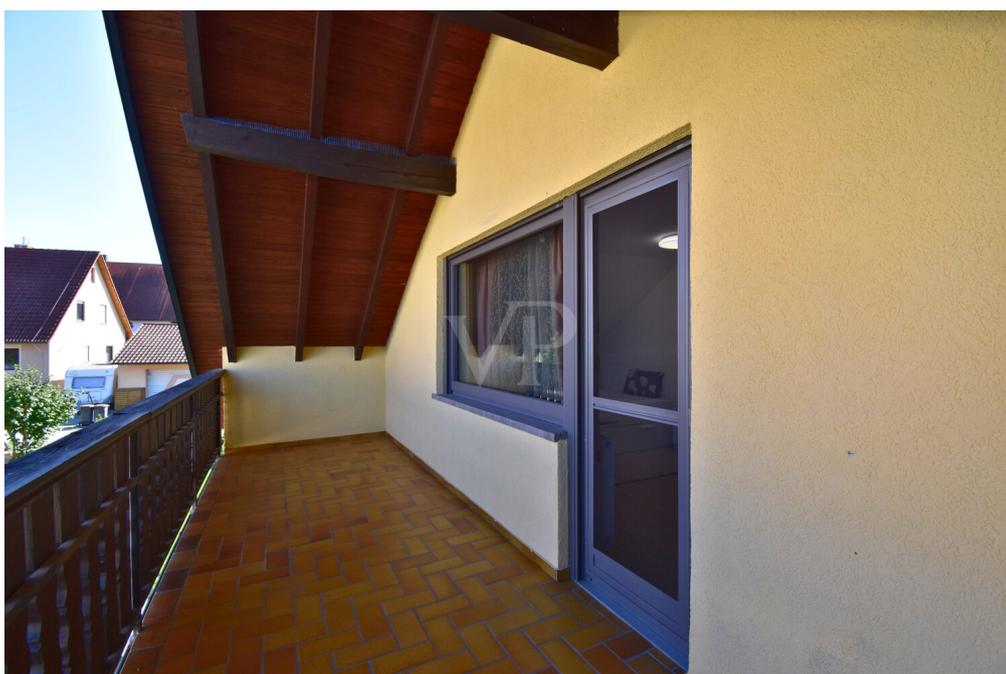
CODE DU BIEN: 25432205 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432205 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432205 - 97348 Rödelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432205 - 97348 Rödelsee

## Une première impression

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einem behaglichen Ambiente und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Badezimmer präsentiert sich komfortabel ausgestattet mit einer Dusche sowie einer Badewanne und lädt zum Entspannen ein. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro und eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch den direkten Zugang auf einen der beiden Balkone, die zum Verweilen an der frischen Luft einladen.

Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über eine praktische, angrenzende Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf einen der Balkone, der sich ideal als Ort für gemütliche Abende oder gesellige Stunden eignet.

Die Highlights dieser Wohnung sprechen für sich: helle und weitläufige Räume, ein offener Wohn- und Essbereich, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine hochwertige Einbauküche mit Speisekammer, gleich zwei Balkone und die Mitnutzung einer Wallbox. Diese Kombination aus Komfort, Funktionalität und moderner Ausstattung macht die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und lassen Sie sich vom besonderen Charme dieser Dachgeschosswohnung begeistern. 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: 25432205 - 97348 Rödelsee

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* 2016 krensaniert
- \* helle und großzügige Räume
- \* offener Wohn- und Essbereich
- \* Badezimmer mit Dusche und Wanne
- \* Einbauküche mit Speisekammer
- \* zwei Balkone
- \* Wallbox mitnutzbar
- \* 2025 neue 3-Fach-verglaste Fenster  
uvm.

**CODE DU BIEN: 25432205 - 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: 25432205 - 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: 25432205 - 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)