



## 96117 Memmelsdorf

# Wohn(t)raum im Grünen! Einfamilienhaus mit optionaler Einliegerwohnung und Hallenbad in Memmelsdorf



**738.000 €**

Kaufpreis

**280 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1264 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0049951862343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 280 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.264 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                    |
| Schlafzimmer        | 3                    |
| Badezimmer          | 3                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Terrassen           | 2                    |
| Stellplätze         | 4                    |
| Einliegerwohnung    | ✓                    |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 738.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.635,71 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 14.04.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 1984        |
| Primär-Energieträger      | GAS         |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 127.90      |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1984     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|              |   |
|--------------|---|
| Kamin        | ✓ |
| Swimmingpool | ✓ |
| Abstellraum  | ✓ |
| Gäste-WC     | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

- Gepflegtes Einfamilienhaus mit optional nutzbarer Einliegerwohnung im Dachgeschoss in ruhiger Lage von Memmelsdorf
- Großzügige Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.264 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Naturnahe und außergewöhnlich ruhige Wohnlage direkt am Waldrand mit viel Privatsphäre
- Solide, massive Bauweise aus dem Jahr 1984 mit durchdachter Raumaufteilung
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Teil des Dachgeschosses durch wenig Aufwand bei Bedarf als separate Einliegerwohnung nutzbar
- Helle und weitläufige Wohnräume mit bodentiefen Fenstern und angenehmem Wohnambiente
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen des Erdgeschosses
- Zwei Kachelöfen im Erdgeschoss sorgen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre
- Großes Arbeitszimmer bzw. Hobbyraum im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit schönem Blick ins Grüne und in die ruhige Umgebung
- Beheizbares Hallenbad mit...
  - \*\*\* Gegenstromanlage als besonderes Ausstattungs-Highlight
  - \*\*\* eigenem Bad
  - \*\*\* separater Terrasse
  - \*\*\* direktem Zugang zum Garten
- Weitere großzügige Terrasse, die von drei Wohnräumen aus zugänglich ist
- Harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich durch mehrere Terrassenzugänge
- Großes Grundstück mit viel Platz für Erholung, Gartenfreunde und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Kunststoff-Dachflächenfenster wurden bereits erneuert
- Voll unterkellert mit zusätzlichen Nutz-, Lager- und Abstellflächen
- Doppelgarage für komfortables Parken direkt am Haus
- Sofort verfügbar und vielseitig nutzbar
- Attraktive Immobilie für Käufer, die ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Grundstück, Hallenbad und ruhiger Lage in Memmelsdorf suchen

Für weitere Infos und Eindrücke fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie im Anschluss einen individuellen Besichtigungstermin.

Hinweis zu den Bildern: Einige Innenaufnahmen wurden mit Hilfe von KI virtuell eingerichtet bzw. bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Gestaltung. Sie stellen nicht zwingend den aktuellen Zustand der Immobilie dar und die Möbel werden nicht mit veräußert. Bitte beachten Sie hierzu die jeweiligen Bildunterschriften.



## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage von Memmelsdorf, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung nahe dem Waldrand. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind in Memmelsdorf gut erreichbar. Auch Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die familienfreundliche Lage. Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der Natur beginnen nahezu vor der Haustür und bieten einen hohen Erholungswert.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte sowie die nahegelegene Stadt Bamberg bequem erreichbar.



















































