

Eltmann

# Exklusive Doppelhaushälfte mit luxuriöser Ausstattung in naturnaher Wohnlage

Objektnummer: 26161061



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

**KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 420 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann**

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

**Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26161061</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>845.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 179,05 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 52 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>	Endenergiebedarf	<b>52.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.01.2035</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2023</b>

Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



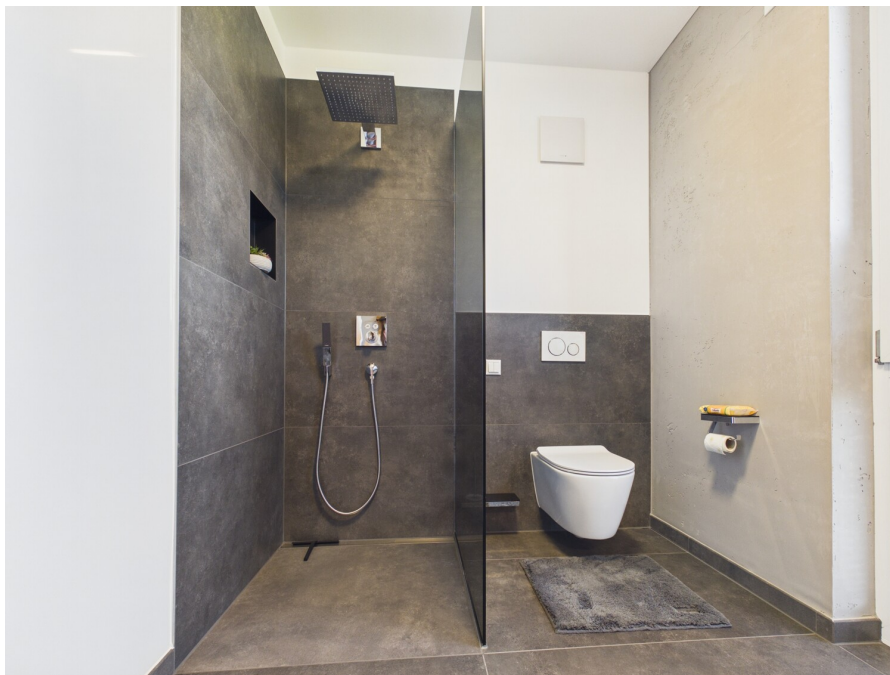
Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann

## 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: 26161061 - 97483 Eltmann

# 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: 26161061 - 97483 Eltmann**

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2023 fertiggestellte Doppelhaushälfte auf ca. 180 qm präsentiert sich als ein architektonisch klar gestaltetes und zugleich hochwertig ausgestattetes Zuhause auf Neubau-Niveau. Die moderne Bauweise, kombiniert mit erlesenen Materialien und einem stimmigen Gesamtkonzept, verleiht der Immobilie eine besondere Wertigkeit und zeitlose Eleganz. In einem nahezu neuwertigen Zustand bietet dieses Haus ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Qualität gerecht wird. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eröffnet sich hier ein stilvolles und großzügiges Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer.

Schon beim Betreten wird die Großzügigkeit und architektonische Klarheit des Hauses spürbar. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, die dank großflächiger Fensterfronten eine helle und einladende Atmosphäre schaffen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das stilvolle Zentrum des Hauses. Hier fügt sich die hochwertige Einbauküche nahtlos in das moderne Gesamtkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ergänzt wird das exklusive Wohngefühl durch geschmackvoll ausgewählte Möbel sowie maßgefertigte Einbauelemente, die dem Haus eine besondere Wertigkeit verleihen.

Ein besonderes Highlight ist die komplette, hochwertige Ausstattung. Somit besteht die seltene Möglichkeit, ein vollständig eingerichtetes Zuhause zu erwerben und ohne zusätzlichen Aufwand direkt einzuziehen.

Die drei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Elternschlafzimmer sowie Kinder- oder Gästezimmer und schaffen komfortable Rückzugsorte für die ganze Familie. Zusätzlich steht ein separates Büro zur Verfügung, das sich ideal für konzentriertes Arbeiten oder weitere individuelle Nutzung eignet.

Zwei modern gestaltete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort: ein elegantes Duschbad sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Für ein durchgehend angenehmes Wohnklima sorgt die im gesamten Haus installierte Fußbodenheizung. Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme und verbindet modernen Wohnkomfort mit einer zuverlässigen und zeitgemäßen Energieversorgung.

Auch der Außenbereich überzeugt mit durchdachten Details und hoher Aufenthaltsqualität:

Zwei Terrassen bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz im Freien. Die überdachte Südterrasse lädt mit ganztägiger Sonneneinstrahlung zum Verweilen ein und ist zusätzlich mit einer Markise ausgestattet, die bei Bedarf angenehmen Schatten spendet. Die zweite Terrasse auf der Ostseite eignet sich ideal, um den Tag entspannt mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen.

Der Garten wird durch eine integrierte Sprinkleranlage komfortabel bewässert und unterstreicht den gepflegten, modernen Gesamteindruck der Außenanlage.

Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einem angenehmen und ruhigen Wohnumfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Angebote sind bequem erreichbar und sorgen für einen ausgewogenen Lebensstil zwischen urbanem Komfort und entspanntem Wohnen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Kombination aus architektonischer Modernität, exklusiver Ausstattung und durchdachtem Wohnkomfort – ein Zuhause, das höchste Ansprüche erfüllt und sofort bezugsbereit ist.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann**

## **Ausstattung und Details**

- hochwertige Einbauküche
- hochwertige Einrichtung die auf Wunsch vollständig übernommen werden kann
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 1 Duschbad
- 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Drei Schlafzimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Separates Büro
- Ostterrasse
- überdachte Südterrasse mit Markise als Sonnenschutz
- Gepflegter Garten mit integrierter Sprinkleranlage
- Doppelgarage

**Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann**

## **Alles zum Standort**

**Die Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver Wohnlage in einem Neubaugebiet in Eltmann. Das Umfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, ruhigen Anliegerstraßen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.**

**Eltmann liegt im Landkreis Haßberge zwischen Bamberg und Schweinfurt und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten sowie Freizeit- und Sportangeboten.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Autobahn A70 mit Anschlussstelle Eltmann ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Schweinfurt und Bayreuth. Zudem sorgt die nahegelegene B26 für eine gute regionale Anbindung.**

**Der Bahnhof Ebelsbach-Eltmann mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen befindet sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Dadurch ist auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.**

**Objektnummer: 26161061 - 97483 Eltmann**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26161061 - 97483 Eltmann**

## **Ansprechpartner**

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

**Sophie Grohganz & 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)**