

Ebern

# Charmantes Siedlungshaus mit schönem Garten

Objektnummer: 26161030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern**

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

**Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26161030</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	214.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



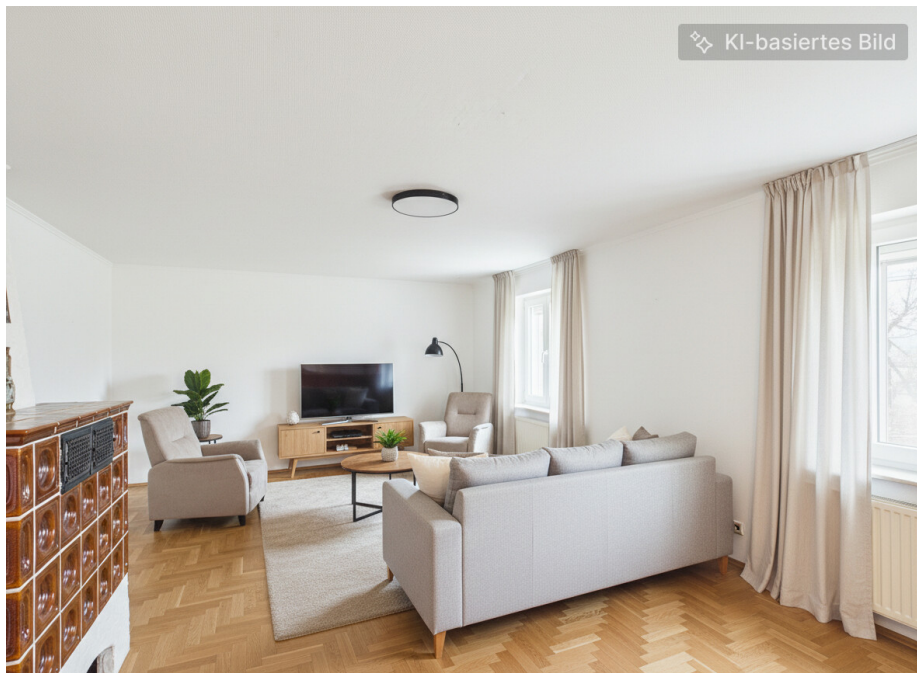
Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



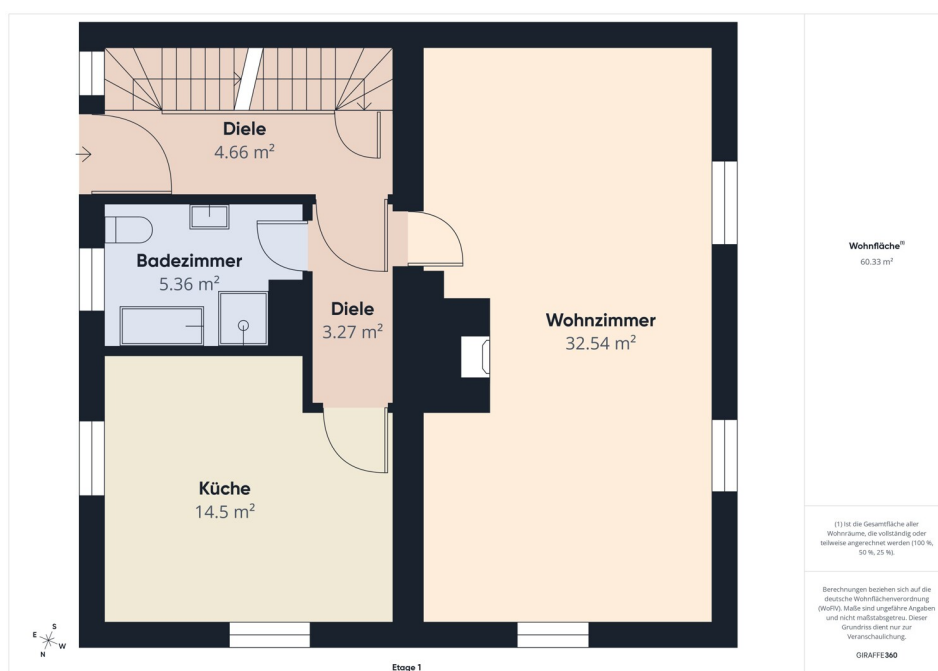
Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

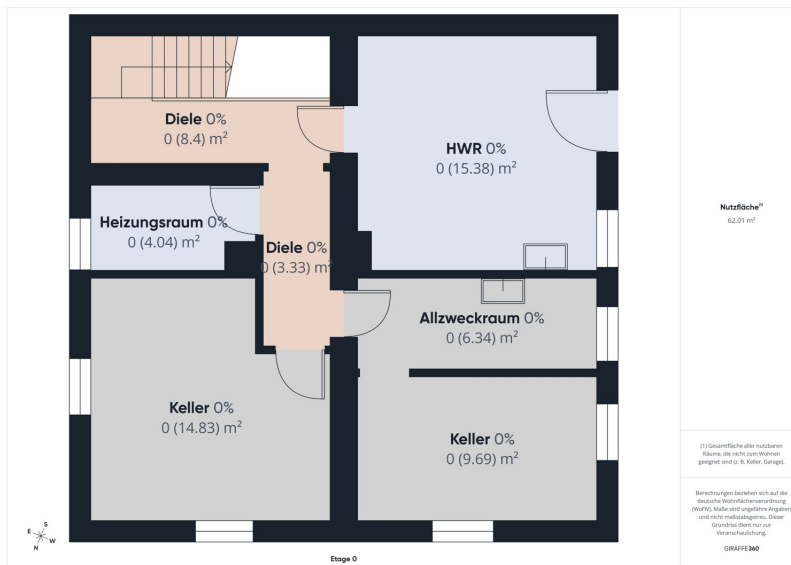
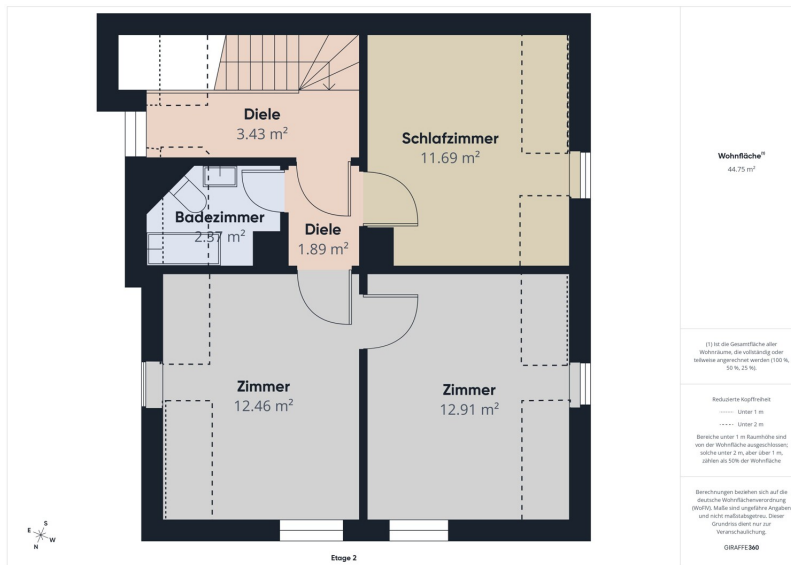
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern

# 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: 26161030 - 96106 Ebern**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> auf einem rund 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung. Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand.

Mit insgesamt vier Zimmern, erweiterbar auf 5 Zimmer, darunter drei potenzielle Schlafzimmer, eröffnet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Paare, kleine Familien oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht flexible Wohnkonzepte und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Charakter der Immobilie spürbar. Helle Räume und eine klare Struktur sorgen für ein freundliches Wohngefühl und bieten gleichzeitig eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 1994 erneuert. 2004 erfolgte eine Überarbeitung der Fassade, die sowohl optisch als auch energetisch Verbesserungen bietet. Im Jahr 2022 wurden die Fenster ausgetauscht und tragen seitdem zu einer verbesserten Wärmedämmung sowie zu erhöhtem Schallschutz bei. Ebenfalls im Jahr 2019 wurde die Kellertür zum Garten erneuert und ermöglicht nun einen komfortablen Zugang zum Außenbereich.

Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz für Erholung im Freien, gärtnerische Gestaltung oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die Grundstücksgröße von rund 450 m<sup>2</sup> schafft dabei eine ausgewogene Balance zwischen Wohnhaus und Außenfläche.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, bereits durchgeführten Modernisierungen und einer funktionalen Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Käufer, die ein sofort nutzbares Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

**Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern**

## **Ausstattung und Details**

- Siedlungshaus
- großer liebevoll angelegter Garten
- großer Wohn- und Essbereich
- sonnige Terrasse
- Kachelofen vorhanden

**Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der unterfränkischen Kleinstadt Ebern im Landkreis Haßberge. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das historische Stadtzentrum von Ebern mit seinen Geschäften, Bäckereien, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter ein Frei- und Hallenbad sowie vielfältige Rad- und Wanderwege in der reizvollen Natur des Naturparks Haßberge.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über den Bahnhof von Ebern bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bamberg sowie in die umliegenden Städte. Mit dem Auto erreichen Sie sowohl Bamberg als auch Coburg in etwa 30 Minuten, wodurch sich der Standort auch für Pendler besonders attraktiv gestaltet.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

**Objektnummer: 26161030 - 96106 Ebern**

## 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: 26161030 - 96106 Ebern**

## **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)**