

Eltmann

# Wohnen und Leben am Wasser, Haus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25161079



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

KAUFPREIS: 592.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Auf einen Blick

Objektnummer	25161079
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	592.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	95.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

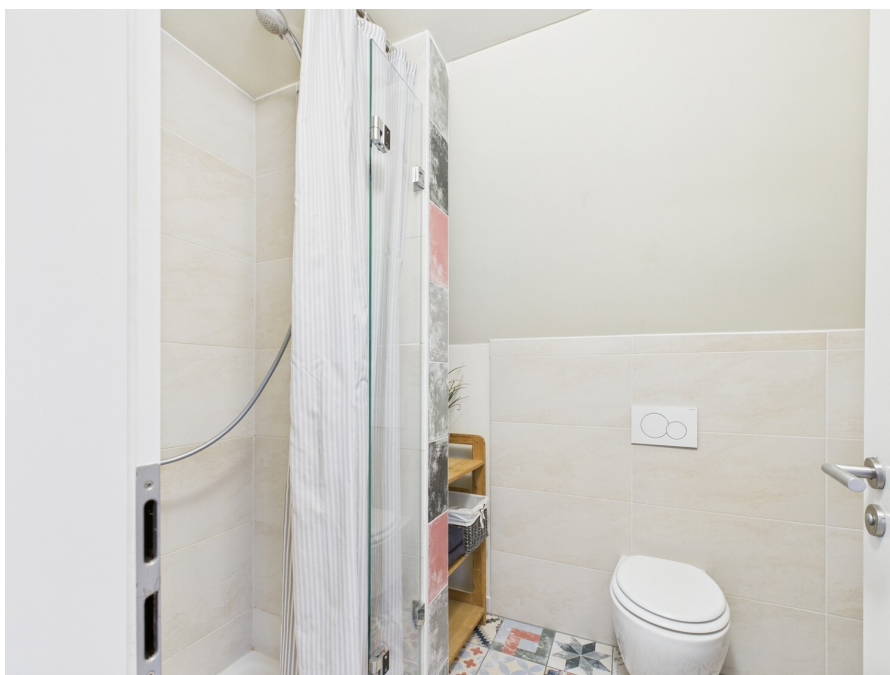
## Die Immobilie





Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161079 - 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: 25161079 - 97483 Eltmann

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante, vollständig renovierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Jahr 2015 erfolgte eine umfassende Modernisierung, bei der unter anderem das Dach erneuert und isoliert sowie der Dachboden zu einer separaten Wohneinheit ausgebaut wurden. Ebenso wurden Technikbereiche sowie die Raumaufteilung im Erdgeschoss auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 12 Zimmer, verteilt auf drei Etagen, wovon sich 6 als Schlafzimmer nutzen lassen. Ein Teil des Hauses ist als Gewerbeeinheit deklariert und kann auch so übernommen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsräume: ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das sich dank der großen Fenster durch eine angenehme Helligkeit auszeichnet. Direkt angrenzend liegt die Küche mit ausreichend Platz.

Ebenfalls im Erdgeschoss sind zwei Zimmer, die individuell z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer. Auch Wohnen auf Zeit, oder AirBnB ist denkbar.

Das erste Obergeschoss beherbergt weitere Schlafzimmer, jeweils mit ansprechender Raumgröße und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Ein weiteres Highlight ist die separat zugängliche, im Zuge der Modernisierung entstandene Einheit im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Wohneinheit verfügt über ein großes Wohnzimmer, Schlafräume und ein eigenes Badezimmer sowie Küchenanschlüsse – ideal für die Nutzung als separate Wohnung, zum Beispiel für erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Kombination aus Ofenheizung und moderner Zentralheizung, was für angenehme Temperaturen und niedrigen Energieverbrauch sorgt. Die Fenster sind erneuert und tragen zur verbesserten Energieeffizienz bei. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über einen Bereich für Freizeitaktivitäten sowie eine kleine Terrasse. Auf dem Grundstück stehen zudem Abstellmöglichkeiten für

Fahrräder oder Gartengeräte zur Verfügung. Stellplätze für PKW befinden sich direkt vor dem Haus. Auch ein Biergarten, Gastronomiebetrieb ist möglich, entsprechende Zulassungen sind vorhanden.

Auch eine Baugenehmigung für ein Tiny Haus ist vorhanden.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr aus. Somit ist die Immobilie sowohl für Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für Personen mit Kapitalanlagewunsch eine interessante Option.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zu oder stehen für Fragen zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Mehrfamilienhaus näher kennenzulernen.

Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Alles zum Standort

Eltmann ist eine Kleinstadt in Unterfranken im Landkreis Haßberge mit ca. 5500 Einwohnern.

Die schöne romantische Stadt ist geprägt durch viele verträumte Gassen und die alte Stadtmauer. Nördlich ist sie das Eingangstor zum Naturpark Steigerwald.

Eltman besitzt eine hervorragende Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Lokalen, Kindergärten, Grund- Haupt und Realschule sowie eine gute ärztliche Versorgung. Freizeitangebote wie z.B. das Freibad, Tennis- und Fußballplatz und der Yachthafen mit seinem regen Vereinsleben sprechen für die Kleinstadt. Für Golfer gibt es ganz in der Nähe einen 18-Loch Golfclub Haßberge.

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Bamberg (16km) Schweinfurt und Würzburg. Die Maintalautobahn A70 erreichen in weniger als 1 km.

Objektnummer: 25161079 - 97483 Eltmann

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganzen & 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)