

Ebern

# Plenty of space for families & investors – apartment building with large garden in Ebern

*Property ID: 25161035*



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

**PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 912 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25161035</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>530.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 274 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>11</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>7</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>4</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1964</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Garage</b>		

Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	210.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.09.2027	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



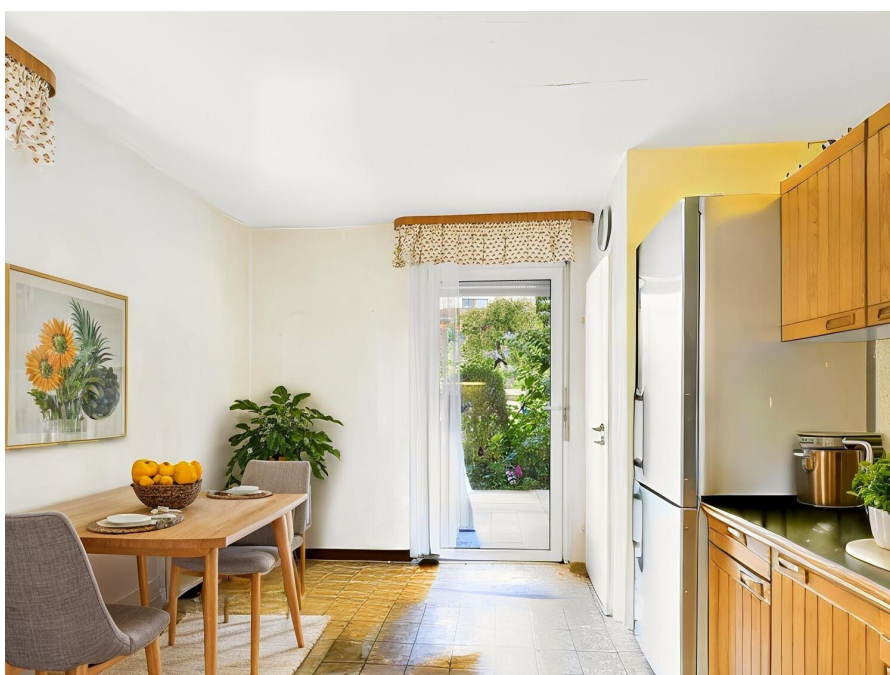
Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

## The property



Property ID: 25161035 - 96106 Ebern

# Floor plans





**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

## **A first impression**

Situated on a beautiful plot of land, this well-maintained multi-family home, built in 1964, boasts approximately 274 m<sup>2</sup> of living space, solid construction, and a pleasant living atmosphere. Quietly located yet conveniently close to transportation, it appeals to families, couples, and investors alike. The building comprises four apartments spread across three floors. All apartments feature bright, well-proportioned rooms. The thoughtful layout offers versatile usage options – suitable for both owner-occupancy and rental. The ground floor apartment offers a spacious living area of approximately 98 m<sup>2</sup>. It features an inviting entrance area, a well-designed floor plan, and light-filled rooms. In addition to a large living room with access to the sunny terrace and garden, there is a separate dining area, a bedroom, a study, a bathroom with natural light, and a guest WC. The kitchen has its own terrace with access to the herb garden. Large windows create a welcoming ambiance and offer stunning views of the surrounding greenery. The upper floor comprises two separate apartments with approximately 51 m<sup>2</sup> and 44 m<sup>2</sup> of living space. Both units feature bright, generously proportioned rooms, promising a high quality of living for couples, families, or shared households. The south-facing balconies of both apartments offer breathtaking panoramic views. The penthouse apartment spans approximately 81 m<sup>2</sup> and includes a bedroom, two bright children's rooms, a comfortable living room, a spacious kitchen with an integrated dining area, a bathroom with a bathtub, and a separate guest toilet. A particular highlight is the large garden, which offers a variety of uses. For families with children, including pets, the well-maintained green space with mature trees provides ideal conditions for relaxation, play, or enjoying convivial evenings outdoors. The garden also offers ample space for individual landscaping ideas. Adjacent to the garden are two garages. A central heating system ensures a reliable heat supply. The property is in excellent condition and offers future owners plenty of scope for their own design preferences. Additional basement and storage rooms with ample space complete the offering. The property's location provides a balanced combination of tranquility, infrastructure, and excellent transport links. Shopping facilities, schools, doctors, and public transport are all within easy reach. At the same time, the natural surroundings, with their numerous leisure and recreational opportunities, invite you to enjoy outdoor activities. This multi-family home presents an attractive opportunity for owner-occupiers and investors who value a solid property with flexible usage options. We would be pleased to show you this property during a viewing and are available to answer any questions you may have.

**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

## **Details of amenities**

- 4 Wohneinheiten
- großzügiger Garten mit Obstbäumen und Gemüsegarten
- 2 Balkone (Nordseite und Südseite)
- 2 Terrassen (Nordseite und Südseite)

**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

## All about the location

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Südwohnlage im zentralen Stadtgebiet von Ebern. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Dank der Nähe zur B279 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Haßfurt, Schweinfurt, Coburg und Bad Königshofen gewährleistet. Der Bahnhof Ebern ist ebenfalls zügig erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung nach Bamberg.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Lebensqualität des Standorts. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 210.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25161035 - 96106 Ebern**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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