

Eltmann

## Vivir junto al agua, una casa con muchas posibilidades

Número de propiedad: 25161079



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

PRECIO DE COMPRA: 592.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25161079                                       |
| Superficie habitable | ca. 240 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 12                                             |
| Dormitorios          | 6                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1910                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 592.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 60 m²                                                                 |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada    |

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | madera     | Consumo de energía final                            | 95.80 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 15.10.2033 | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas        | Año de construcción según el certificado energético | 1910                   |

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad





Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad



Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad



Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad





Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad



Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad



Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

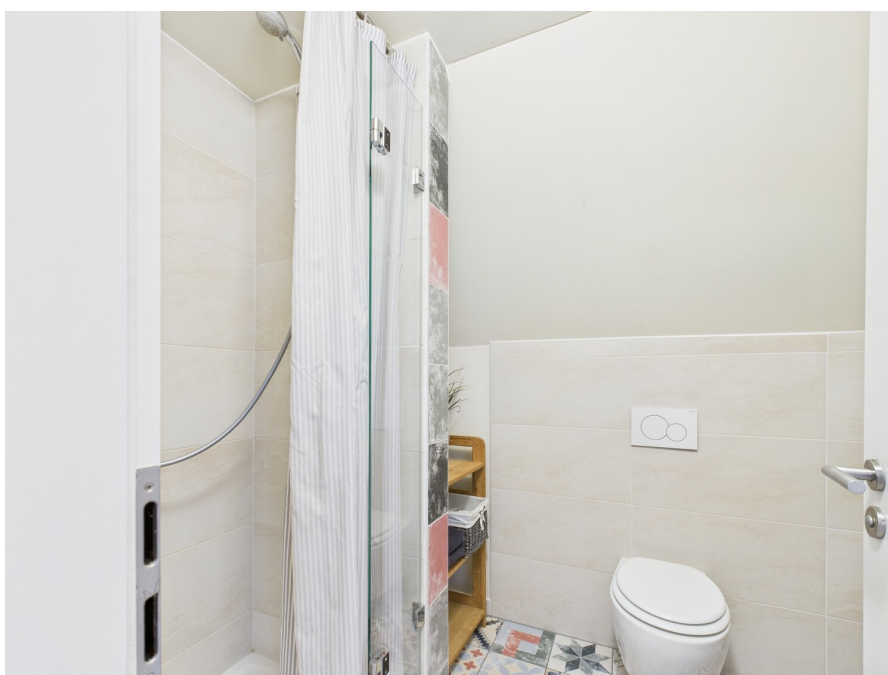
## La propiedad





Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

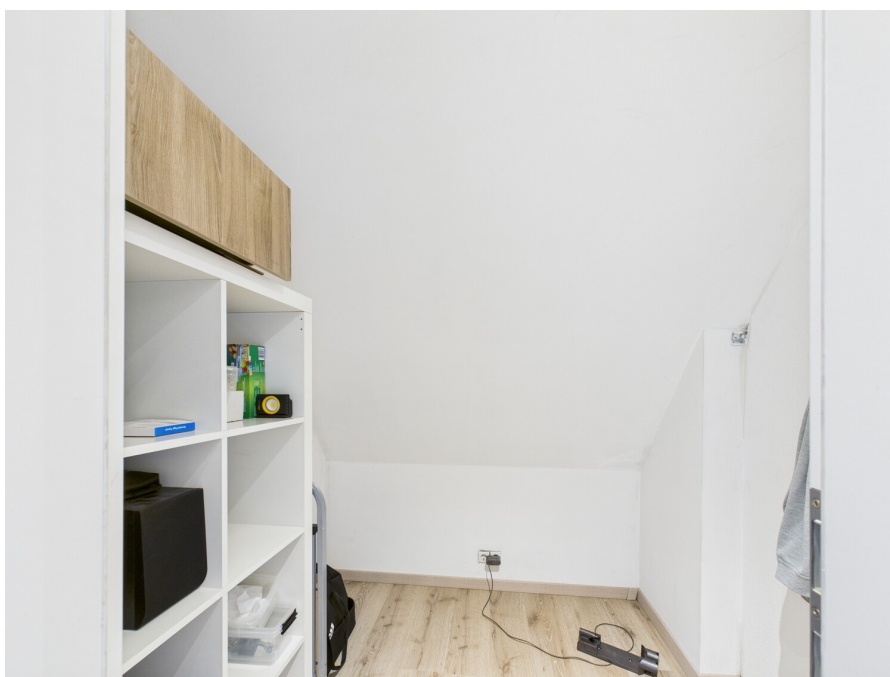
## La propiedad





Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad



Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad





Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad





Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## Una primera impresión

Esta encantadora casa multifamiliar, completamente renovada y construida originalmente en 1910, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 240 m<sup>2</sup> y se ubica en una parcela de aproximadamente 450 m<sup>2</sup>. En 2015 se llevó a cabo una modernización integral, que incluyó un tejado nuevo y aislado y la conversión del ático en un apartamento independiente. También se actualizaron los sistemas técnicos del edificio y la distribución de la planta baja. La propiedad ofrece un total de 12 habitaciones distribuidas en tres plantas, seis de las cuales se pueden utilizar como dormitorios. Una parte de la casa está destinada a local comercial y puede transferirse como tal. La planta baja alberga las zonas comunes: un amplio salón, bañado de luz natural gracias a sus grandes ventanales. Junto al salón se encuentra una espaciosa cocina. También en la planta baja hay dos habitaciones adicionales que se pueden utilizar de forma flexible, por ejemplo, como oficinas o habitaciones de invitados, además de un baño. También se pueden alquilar temporalmente o alquilar en Airbnb. La primera planta ofrece más dormitorios, cada uno de tamaño atractivo y con posibilidades de uso flexibles. Otro punto a destacar es la unidad independiente con acceso, creada durante la modernización en el ático reformado. Este apartamento cuenta con un amplio salón, dormitorios, baño privado y conexión a la cocina, ideal para usar como apartamento independiente, por ejemplo, para hijos adultos o para alquilar. La propiedad se calienta mediante una combinación de estufas de leña y un moderno sistema de calefacción central, lo que garantiza temperaturas agradables y un bajo consumo energético. Se han sustituido algunas ventanas, lo que contribuye a una mayor eficiencia energética. La calidad de los accesorios y el mobiliario proporciona una base sólida para opciones de diseño personalizadas. El jardín requiere poco mantenimiento e incluye una zona de recreo y una pequeña terraza. También hay espacio para guardar bicicletas o herramientas de jardinería. Hay plazas de aparcamiento justo delante de la casa. También es posible instalar una cervecería al aire libre o un restaurante; se han tramitado los permisos necesarios. También se dispone de un permiso de construcción para una minicasa. La ubicación de la propiedad se caracteriza por su excelente infraestructura y su proximidad a tiendas, colegios y transporte público. Por lo tanto, la propiedad es una opción atractiva tanto para familias, como para vivir con varias generaciones y como inversión inmobiliaria. Se pueden realizar visitas con cita previa. Con gusto le enviaremos más documentos si lo solicita o responderemos a cualquier pregunta que pueda tener. Aproveche esta oportunidad para conocer mejor este edificio de apartamentos en perfecto estado.

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25161079 - 97483 Eltmann

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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