

Ebern

## Beaucoup d'espace pour les familles et les investisseurs – immeuble d'appartements avec grand jardin à Ebern

CODE DU BIEN: 25161035



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

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 912 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161035
Surface habitable	ca. 274 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1964
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 78 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	210.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1964



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





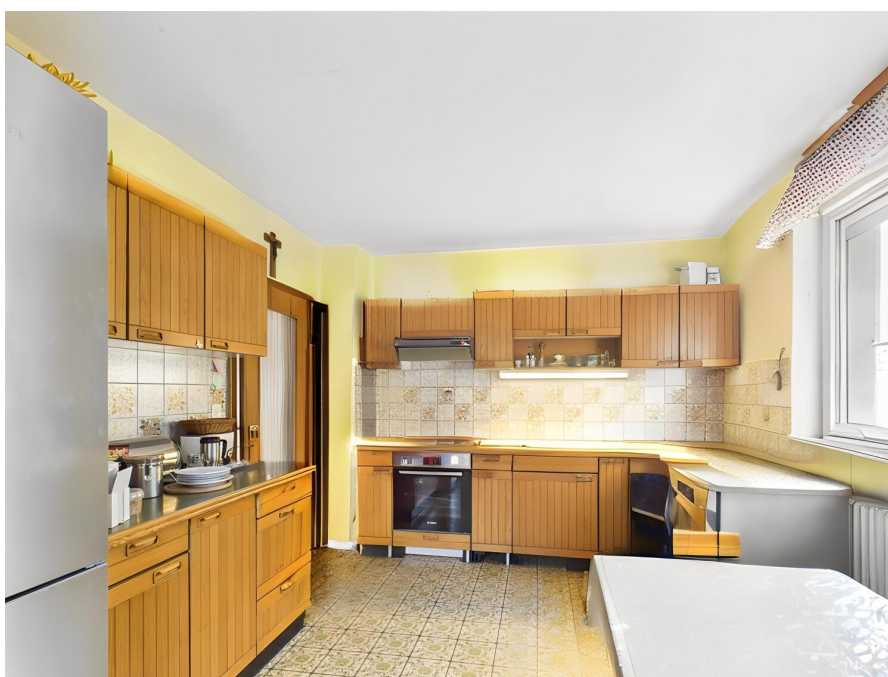
CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

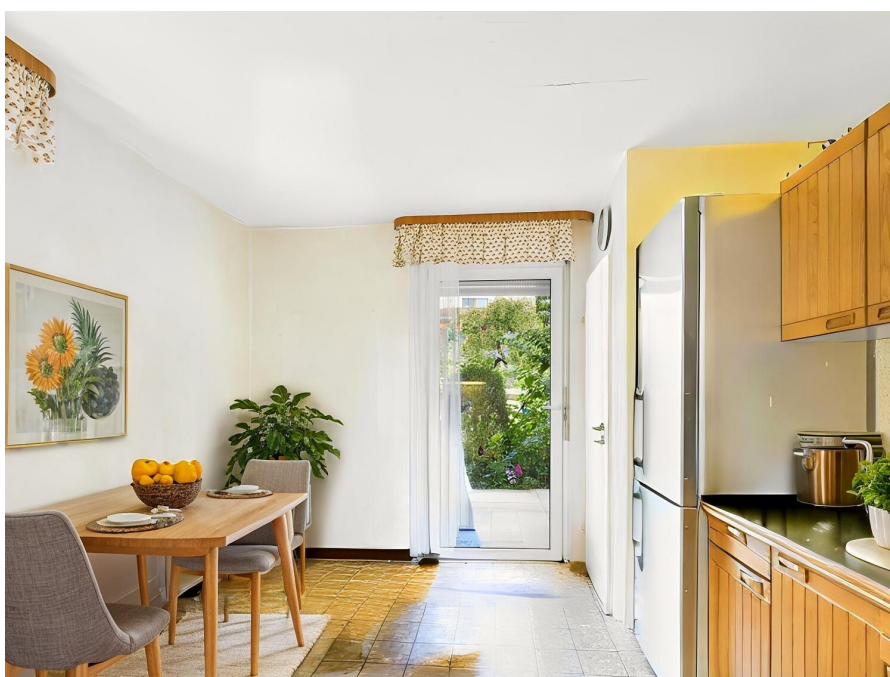
## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

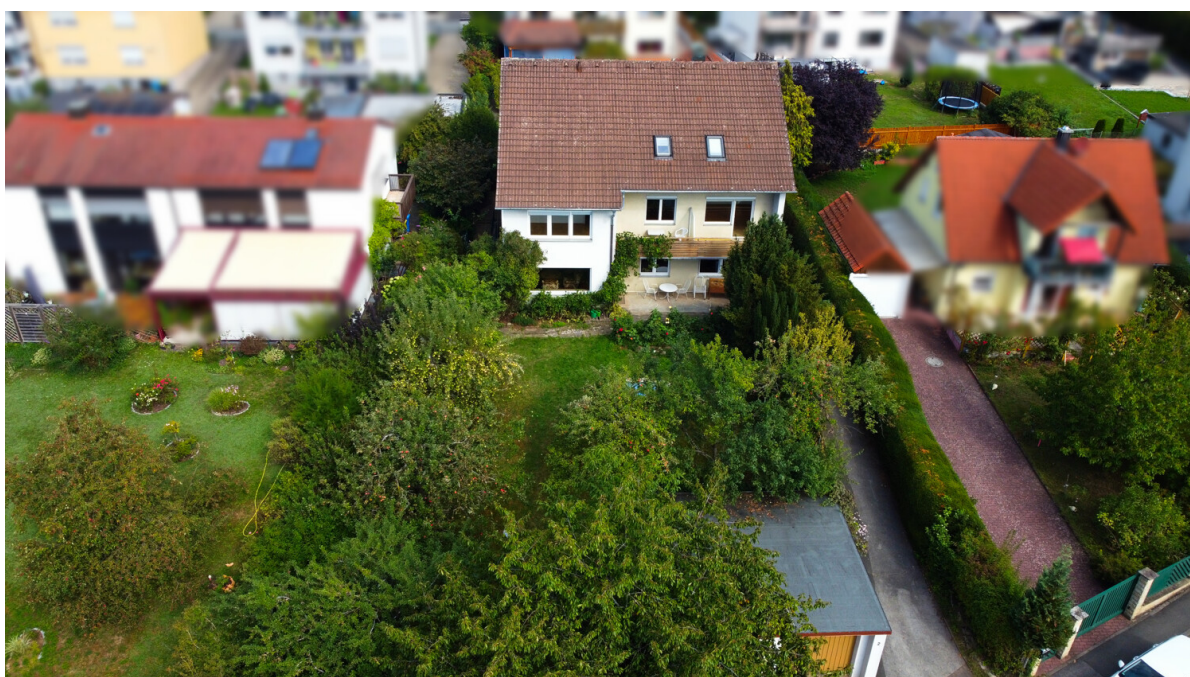
## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

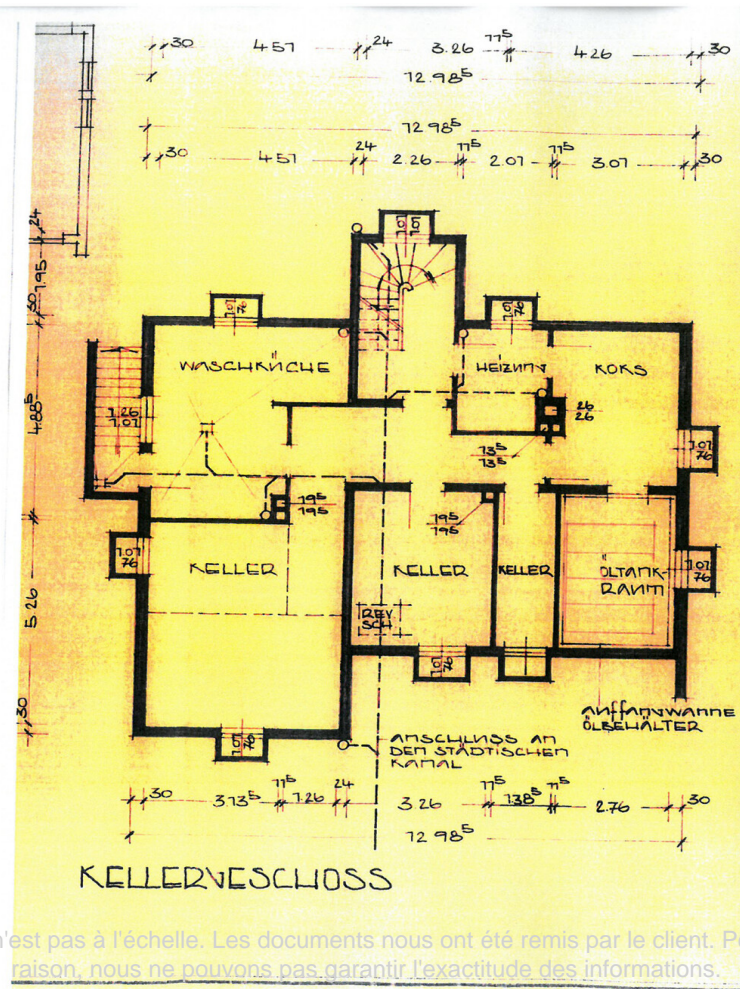
## La propriété



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern**

## Une première impression

Située sur un magnifique terrain, cette maison multifamiliale bien entretenue, construite en 1964, offre environ 274 m<sup>2</sup> de surface habitable, une construction solide et une atmosphère agréable. Au calme, à proximité des transports en commun, elle séduira aussi bien les familles que les couples et les investisseurs. L'immeuble comprend quatre appartements répartis sur trois étages. Tous les appartements bénéficient de pièces lumineuses et bien agencées. La configuration bien pensée offre de multiples possibilités d'utilisation, convenant aussi bien à une résidence principale qu'à la location.

L'appartement du rez-de-chaussée propose une surface habitable spacieuse d'environ 98 m<sup>2</sup>. Il comprend une entrée accueillante, un plan bien pensé et des pièces baignées de lumière. Outre un grand séjour donnant sur une terrasse ensoleillée et un jardin, il dispose d'une salle à manger séparée, d'une chambre, d'un bureau, d'une salle de bains avec lumière naturelle et de toilettes invités. La cuisine s'ouvre sur une terrasse donnant sur un jardin d'herbes aromatiques. De grandes fenêtres créent une ambiance chaleureuse et offrent une vue imprenable sur la verdure environnante. L'étage supérieur comprend deux appartements indépendants d'environ 51 m<sup>2</sup> et 44 m<sup>2</sup> de surface habitable. Lumineux et spacieux, ces deux logements offrent un cadre de vie idéal pour les couples, les familles ou les colocations. Leurs balcons exposés plein sud offrent une vue panoramique imprenable. Le penthouse, d'une superficie d'environ 81 m<sup>2</sup>, se compose d'une chambre, de deux chambres d'enfants lumineuses, d'un salon confortable, d'une cuisine spacieuse avec coin repas intégré, d'une salle de bains avec baignoire et de toilettes séparées. Le grand jardin, véritable atout, se prête à de multiples usages. Pour les familles avec enfants et animaux de compagnie, cet espace vert arboré et bien entretenu offre un cadre idéal pour se détendre, jouer ou profiter de douces soirées en plein air. Le jardin offre également un vaste espace pour laisser libre cours à votre imagination en matière d'aménagement paysager. Deux garages sont situés à proximité du jardin. Un système de chauffage central assure un confort thermique optimal. Ce bien est en excellent état et offre aux futurs propriétaires une grande liberté de personnalisation. Un sous-sol et des espaces de rangement supplémentaires complètent ce bien. L'emplacement de cette propriété offre un équilibre parfait entre tranquillité, infrastructures et excellentes liaisons de transport. Commerces, écoles, médecins et transports en commun sont facilement accessibles. Par ailleurs, le cadre naturel, avec ses nombreuses possibilités de loisirs et de détente, invite à profiter du plein air. Cet immeuble de rapport représente une opportunité intéressante pour les propriétaires occupants et les investisseurs recherchant un bien immobilier solide offrant une grande flexibilité d'utilisation. Nous serions ravis de vous faire visiter ce bien et restons à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.



CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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