

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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 912 m²

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	Prix d'achat	620.000 EUR
Surface habitable	ca. 274 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Surface de plancher	ca. 78 m ²
Année de construction	1964	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	210.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2027	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	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



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 m² 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 m². 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 m² et 44 m² 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 m², 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/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25161035 - 96106 Ebern

Contact

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

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com