

Eltmann

# Vivre au bord de l'eau, une maison aux multiples possibilités

CODE DU BIEN: 25161079



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

PRIX D'ACHAT: 592.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

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

CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161079	Prix d'achat	592.000 EUR
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	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	12	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1910	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	bois	Consommation finale d'énergie	95.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

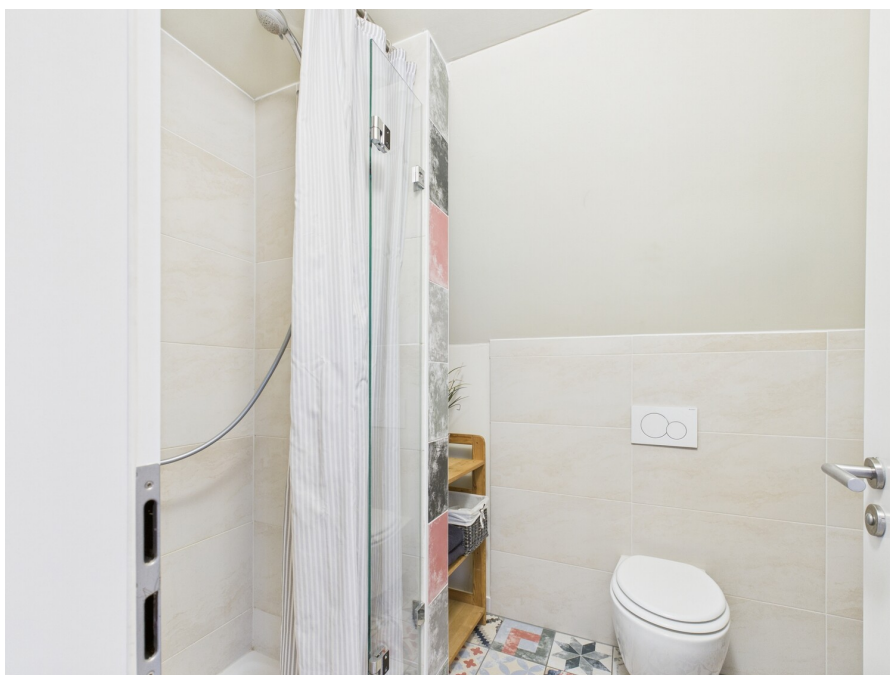
## La propriété





CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## La propriété

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)



**CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann**

## Une première impression

Cette charmante maison multifamiliale, entièrement rénovée et construite en 1910, offre une surface habitable généreuse d'environ 240 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 450 m<sup>2</sup>. Une modernisation complète a été réalisée en 2015, incluant une toiture neuve et isolée et l'aménagement des combles en appartement indépendant. Les systèmes techniques du bâtiment et l'agencement du rez-de-chaussée ont également été modernisés. La propriété comprend 12 pièces réparties sur trois niveaux, dont six peuvent servir de chambres. Une partie de la maison est actuellement à usage commercial et peut être cédée comme telle. Le rez-de-chaussée comprend les espaces communs : un vaste séjour baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, et une cuisine spacieuse attenante. On y trouve également deux pièces supplémentaires pouvant être aménagées en bureaux ou chambres d'amis, ainsi qu'une salle de bains. Des possibilités de location saisonnière ou de location Airbnb sont également envisageables. Le premier étage propose d'autres chambres, chacune de belles dimensions et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Un autre atout majeur est l'appartement indépendant créé lors de la rénovation des combles. Cet appartement comprend un grand séjour, des chambres, une salle de bains privative et une cuisine équipée – idéal pour un logement indépendant, par exemple pour des enfants adultes ou pour la location. Le chauffage est assuré par une combinaison de poêles à bois et d'un système de chauffage central moderne, garantissant un confort optimal et une faible consommation d'énergie. Le remplacement de certaines fenêtres contribue à une meilleure efficacité énergétique. La qualité des équipements et des finitions offre une base solide pour des possibilités d'aménagement personnalisées. Le jardin, facile d'entretien, comprend un espace détente et une petite terrasse. Un espace de rangement pour les vélos ou le matériel de jardinage est également disponible. Des places de parking sont situées juste devant la maison. L'aménagement d'un bar-restaurant ou d'une terrasse est envisageable ; les autorisations nécessaires sont déjà obtenues. Un permis de construire pour une mini-maison est également disponible. L'emplacement de la propriété bénéficie d'une excellente infrastructure et de la proximité des commerces, des écoles et des transports en commun. Elle représente donc une option attrayante pour les familles, les familles multigénérationnelles et les investisseurs. Visites sur rendez-vous. Nous serons ravis de vous envoyer d'autres documents sur demande ou de répondre à vos questions. Profitez-en pour mieux connaître cet immeuble d'appartements bien entretenu.

**CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25161079 - 97483 Eltmann

## 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](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)