

Eltmann

Wohnen und Leben am Wasser, Haus mit vielen Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 25161079



PRIX D'ACHAT: 592.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m²



O	En un coup d'œil
	La propriété

- Informations énergétiques
- Une première impression
- O Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



En un coup d'œil

Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage
Année de construction	1910
Salles de bains	3
Chambres à coucher	6
Pièces	12
Type de toiture	à deux versants
Surface habitable	ca. 240 m ²
CODE DU BIEN	25161079

Prix d'achat	592.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m ²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	bois
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.10.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.80 kWh/m²a
Classement énergétique	С
Année de construction selon le certificat énergétique	1910





























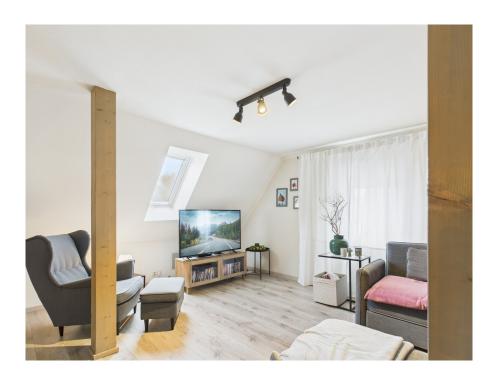








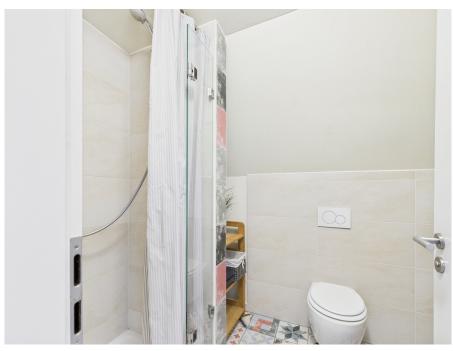




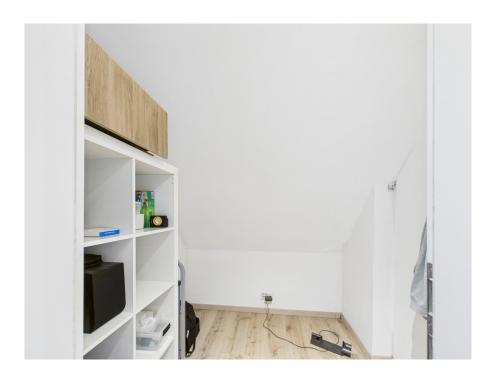


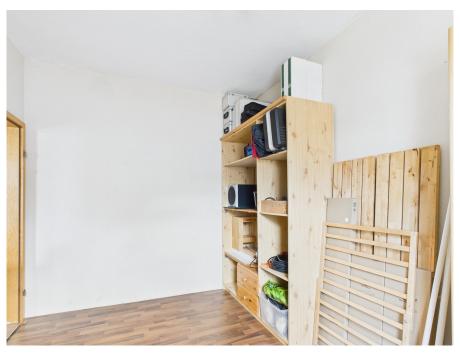




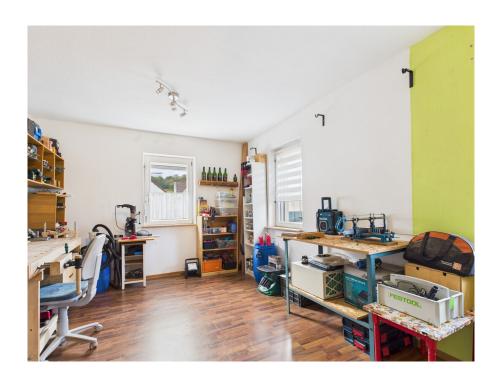






















La propriété

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



Une première impression

Dieses charmante, vollständig renovierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m² und befindet sich auf einem ca. 450 m² großen Grundstück. Im Jahr 2015 erfolgte eine umfassende Modernisierung, bei der unter anderem das Dach erneuert und isoliert sowie der Dachboden zu einer separaten Wohneinheit ausgebaut wurden. Ebenso wurden Technikbereiche sowie die Raumaufteilung im Erdgeschoss auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 12 Zimmer, verteilt auf drei Etagen, wovon sich 6 als Schlafzimmer nutzen lassen. Ein teil des Hauses ist als Gewerbeeinheit deklariert und kann auch so übernommen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsräume: ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das sich dank der großen Fenster durch eine angenehme Helligkeit auszeichnet. Direkt angrenzend liegt die Küche mit ausreichend Platz.

Ebenfalls im Erdgeschoss sind zwei Zimmer, die individuell z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer. Auch Wohnen auf Zeit, oder AirBnB ist denkbar.

Das erste Obergeschoss beherbergt weitere Schlafzimmer, jeweils mit ansprechender Raumgröße und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Ein weiteres Highlight ist die separat zugängliche, im Zuge der Modernisierung entstandene Einheit im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Wohneinheit verfügt über ein großes Wohnzimmer, Schlafräume und ein eigenes Badezimmer sowie Küchenanschlüsse – ideal für die Nutzung als separate Wohnung, zum Beispiel für erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Kombination aus Ofenheizung und moderner Zentralheizung, was für angenehme Temperaturen und niedrigen Energieverbrauch sorgt. Die Fenster sind teilweise erneuert und tragen zur verbesserten Energieeffizienz bei. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über einen Bereich für Freizeitaktivitäten sowie eine kleine Terrasse. Auf dem Grundstück stehen zudem Abstellmöglichkeiten für



Fahrräder oder Gartengeräte zur Verfügung. Stellplätze für PKW befinden sich direkt vor dem Haus. Auch ein Biergarten, Gastronomiebetrieb ist möglich, entsprechende Zulassungen sind vorhanden.

Auch eine Baugenehmigung für ein Tiny Haus ist vorhanden.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr aus. Somit ist die Immobilie sowohl für Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für Personen mit Kapitalanlagewunsch eine interessante Option.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zu oder stehen für Fragen zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Mehrfamilienhaus näher kennenzulernen.



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



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