

Untermerzbach

Ländliches Anwesen ideal für Pferdehaltung – mit Wiese und Stall

CODE DU BIEN: 26161002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163,86 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.310 m²

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

- 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: 26161002 - 96190 Untermerzbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26161002
Surface habitable	ca. 163,86 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1925

Prix d'achat	235.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 527 m²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

Informations énergétiques

Chauffage	bois	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique	valable jusqu'au	Consommation d'énergie	292.40 kWh/m ² a
énergétique	23.06.2026	Classement énergétique	H
énergétique		Année de construction selon le certificat énergétique	1925
énergétique		énergétique	

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



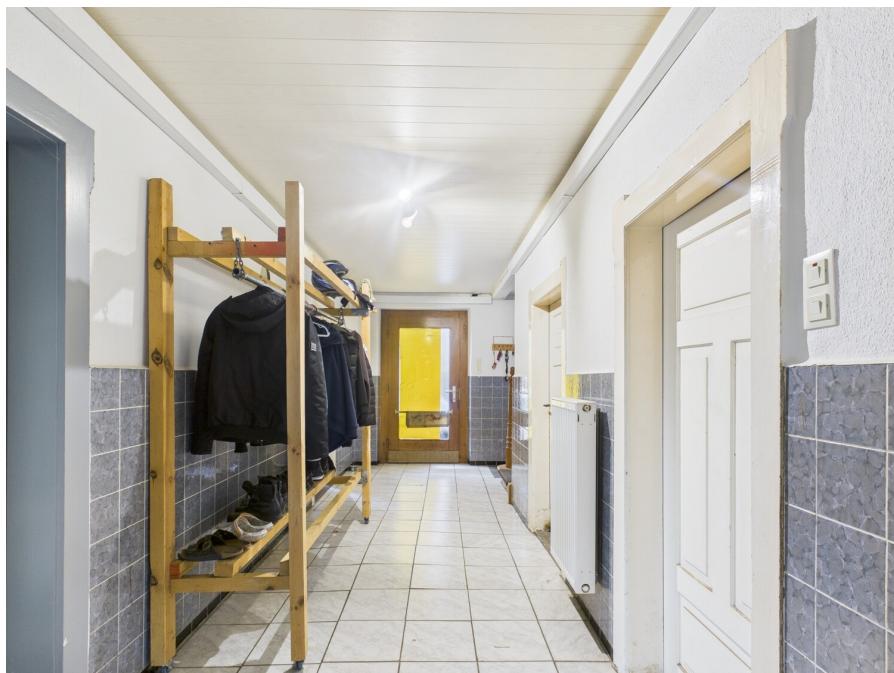
CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



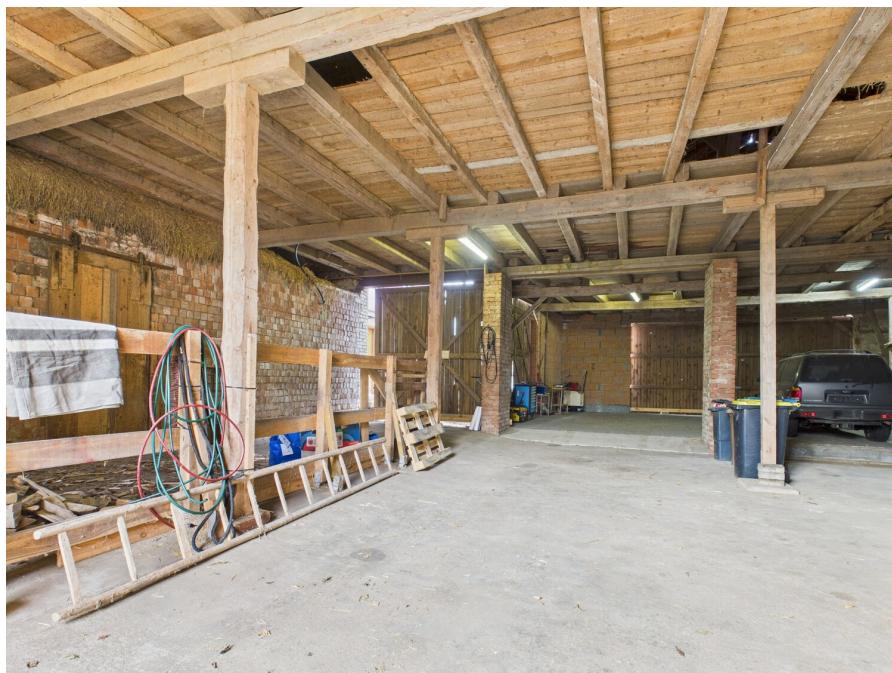
CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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: 26161002 - 96190 Untermerzbach

Une première impression

Dieses charmante Landhaus aus dem Jahr 1925 bietet auf ca. 163,86 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder individuelle Wohnkonzepte bieten. Das ca. 1.310 m² große Grundstück wird durch eine angrenzende, rund 3.200 m² umfassende Wiese ergänzt. Diese eignet sich ideal für eine Pferdehaltung und eröffnet Tierfreunden sowie Individualisten ein hohes Maß an Freiheit und Gestaltungsspielraum.

Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen und individuelle Gestaltungskonzepte umzusetzen. Im Rahmen früherer Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2008 teilweise neue Fenster eingebaut. Dies schafft eine solide Basis für weitere Maßnahmen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ein Gefühl von Weite vermittelt. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und gesellige Stunden. Ein weiterer Raum auf dieser Ebene eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer.

Im Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 111 m² große, ausbaufähige Dachgeschossfläche. Sie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, als Atelier oder für Lagerzwecke. Die Ausstattung des Hauses ist insgesamt als einfach einzustufen und bietet damit die ideale Grundlage für eine Modernisierung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Zum Anwesen gehört außerdem eine großzügige Scheune, die sich hervorragend als Werkstatt, zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte, für Hobbys oder als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge eignet. Die vorhandenen Pferdeboxen sowie die direkt angrenzende Wiese schaffen optimale Voraussetzungen für eine unkomplizierte Pferdehaltung.

Die Lage verbindet ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie hier eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit genießen.

Dieses Landhaus richtet sich an Käufer, die Raum zur persönlichen Entfaltung suchen, außergewöhnliche Möglichkeiten schätzen und bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie im Rahmen einer Modernisierung auszuschöpfen. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Anwesens gemeinsam zu entdecken. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

Détails des commodités

- Wiese mit 3.200 qm zur Pferdehaltung
- ausbaufähige Dachgeschossfläche mit 111 qm
- Scheune mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Pferdeboxen

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage innerhalb eines Ortsteils der Gemeinde Untermerzbach im Landkreis Haßberge. Die Umgebung ist von einer gewachsenen Dorfstruktur sowie überwiegend wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und bietet ein angenehmes, naturnahes Umfeld.

Untermerzbach liegt in verkehrsgünstiger Lage nahe der Stadt Ebern, die als regionales Zentrum eine gute infrastrukturelle Anbindung bietet. Über die umliegenden Staats- und Bundesstraßen besteht eine solide Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Bundesstraße B279 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht Verbindungen in Richtung Ebern, Bad Königshofen und Bamberg. Die Autobahnen A70 und A73 sind ebenfalls in angemessener Entfernung gelegen und gewährleisten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ebern und bietet Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Untermerzbach sowie in Ebern gut erreichbar.

Die Lage vereint die Vorteile einer ruhigen, dörflichen Umgebung mit der Nähe zu einer gut ausgestatteten Kleinstadt und eignet sich ideal für Nutzer, die Wert auf eine entspannte Lage mit gleichzeitig funktionaler Infrastruktur legen.

CODE DU BIEN: 26161002 - 96190 Untermerzbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 292.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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