

**Ebern**

$$\begin{array}{r} \text{????????? } \text{????? } \text{??? } \text{????????????? } \text{??? } \text{??? } \text{?????????} \\ - \text{????????????? } \text{?? } \text{????? } \text{????? } \text{????? } \text{????? } \text{????? } \text{????? } \end{array}$$

????????? ??????????: 25161035



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 274 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 912 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ??? ????

????????? ??????????	25161035
???????????	ca. 274 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	11
?????????? ???	7
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	1964
????? ??????????????	2 x ??????

????? ????????	690.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????????????? ?????????, ????????

????????? ??????????: 25161035 - 96106 Ebern

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???? ????????????	18.09.2027
?????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	210.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
???? ????????????????	1964
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



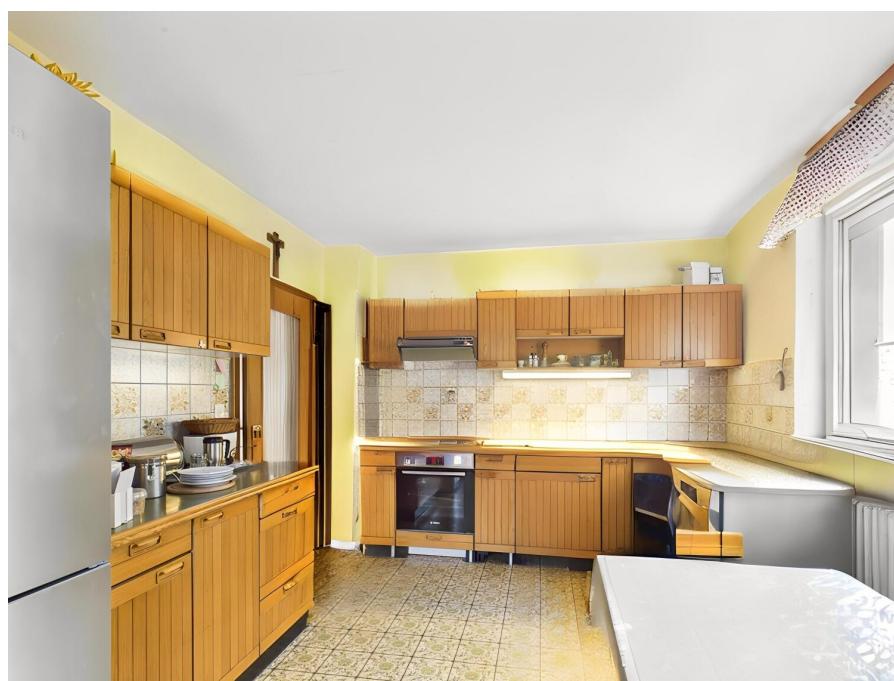
???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



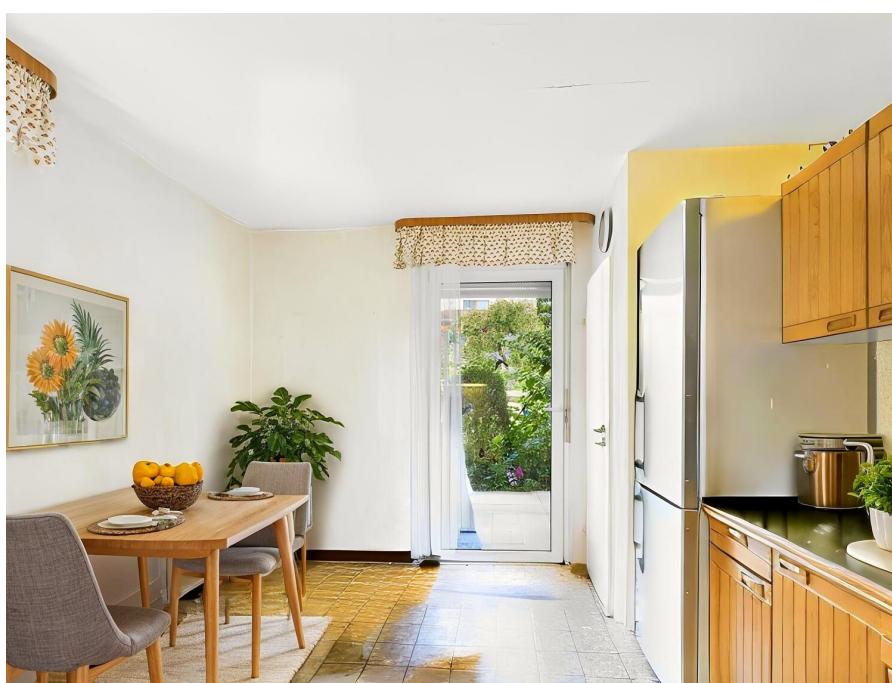
???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



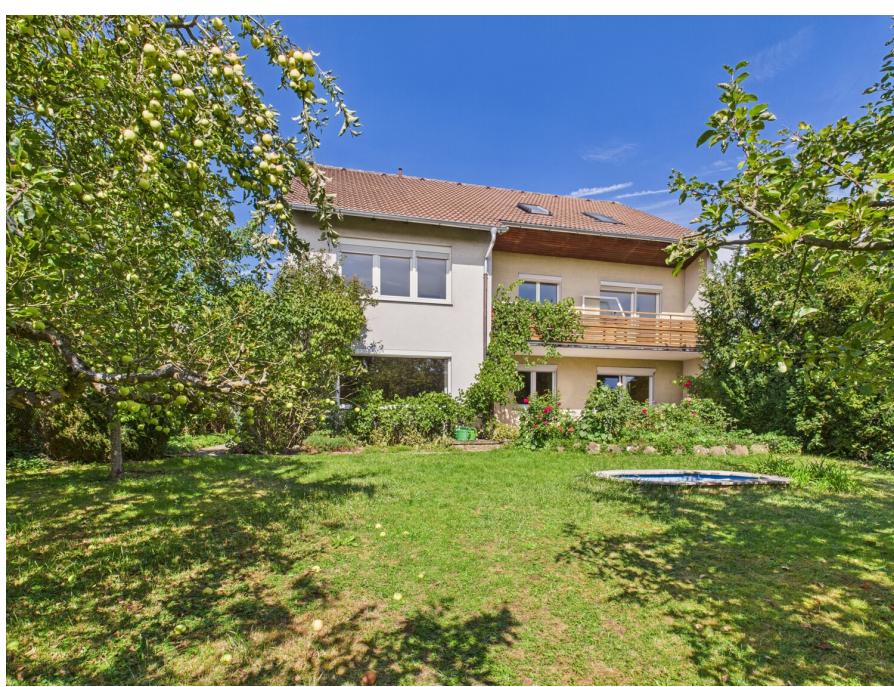
???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



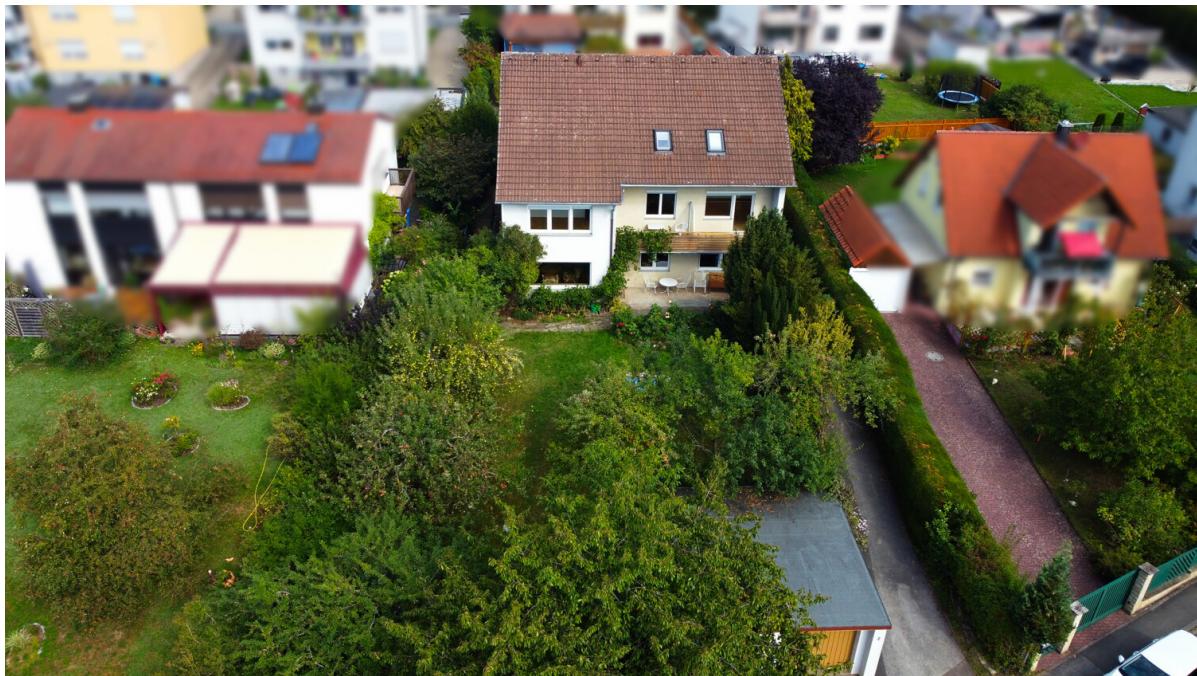
???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

?? ???????



???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

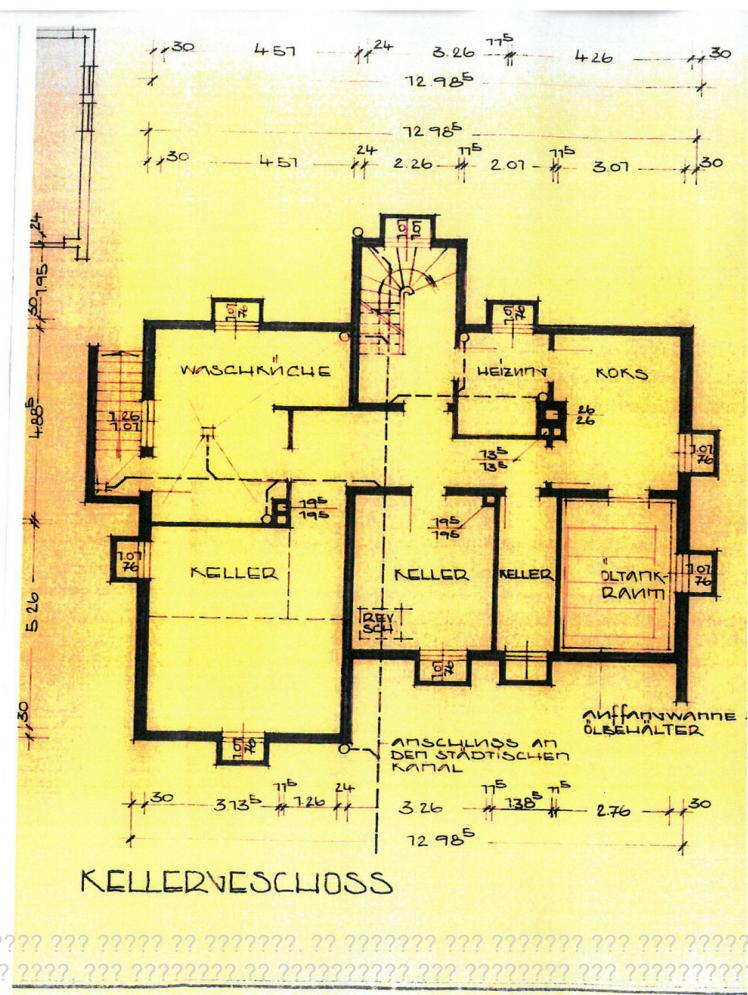
?? ???????



????????? ?????????: 25161035 - 96106 Ebern

???????





????????? ?????????: 25161035 - 96106 Ebern

## ??? ????? ????????

????????? ?? ??? ?????? ????????, ??? ? ?????????????????? ????????????????,  
????????? ?? 1964, ??????? ??????? 274 ?.?. ??? ? ??????????, ??????? ??????????  
??? ??? ?????????? ?????????? ??? ????????. ?? ??? ? ?????????? ??? ?? ??????  
????????? ??? ?? ????????????, ?????????? ?? ????????????, ?????????? ???  
?????????. ?? ?????? ????????????, ?? ?????? ????????????, ?? ?????? ??????????.  
??? ?? ????????????, ??????????, ????????????, ?????????? ??????. ? ??????????  
????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? - ?????????? ??? ??? ??  
????????? ??? ?? ??? ??? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????? ??????????  
???? ??????? ??? ?????????? ?????? 98 ?.?. ?????????? ??? ?????? ?????? ???  
??????, ??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??????. ?????? ??? ?? ??????  
?????? ?? ??????? ??? ?????????? ?????? ??? ??? ???, ??????? ??????????  
??????????, ??? ????????????, ??? ???????, ??? ?????? ?? ??????? ??? ??? WC  
?????????. ? ??????? ??? ?? ??? ??? ?????? ?? ??????? ??? ?????? ??? ?? ??  
?????. ?? ?????? ??????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??????. ? ?????? ?????? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ?? ?????? 51 ?.?. ??? 44 ?.?. ?????? ??????????. ??? ??  
??? ?????? ????????, ??????? ??????, ??? ?????? ??????, ??? ?????????? ???  
????????? ????????, ??? ???????, ?????????? ??????, ??? ?????????? ???  
??? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? 81 ?.?. ???  
????????? ??? ??????????, ??? ??????? ?????????? ???????, ??? ?????? ???????,  
??? ??????? ??????? ?? ?????????? ?????? ??????????, ??? ?????? ?? ?????????? ???  
??? ?????????? ??????? ??????????, ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ???, ? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??????. ??? ?????????? ???  
?????, ?????????????????? ??? ?????????? ???, ? ?????????????? ???  
????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ???????, ???????  
? ?????????? ?????????? ??????? ?? ?????????? ??????. ? ?????? ??????????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? . ??????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????? . ? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??????????  
????????, ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ???????,  
????????, ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?? ?????? ???????.  
????????, ?? ?????? ??????????, ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???

?????????, ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????????????. ??? ?  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????????-????????????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ????. ??  
????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????????? ????? ?? ?????????? ????? ?????????????? ????.  
????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? ????.

???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

????????????? ??? ??????

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

????????? ?????????: 25161035 - 96106 Ebern

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

????? ????????????

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 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.

???????? ?????: 25161035 - 96106 Ebern

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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