

Untermmerzbach

# Ländliches Anwesen ideal für Pferdehaltung – mit Wiese und Stall

????????? ??????????: 26161002



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

???? ??????: 235.000 EUR • ??????????: ca. 163,86 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.310 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermerzbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	26161002	???? ?????	235.000 EUR
????????	ca. 163,86 m <sup>2</sup>	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	7		MwSt.) des
????????????? ??	5		beurkundeten
????????		???? ?????????????	Kaufpreises
????????	1		
???? ?????????????	1925	???? ?????????????	2008
		????????	??????
		????????????	
		????????????????????	ca. 527 m <sup>2</sup>
		??????	
		??????	?????, ?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	23.06.2026	??????????????	
??????????????????		??????? ???????	292.40 kWh/m²a
??????? ???		??????????????	
		?????????????	H
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1925
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



??????? ???????? : 26161002 - 96190 Untermerzbach

?? ????????





??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????





??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????



??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????





??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????



??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????



??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????





??????? ???????? : 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????



??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????





??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????





??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????



??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

?? ????????

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)

??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

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

Dieses charmante Landhaus aus dem Jahr 1925 bietet auf ca. 163,86 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Grundstück wird durch eine angrenzende, rund 3.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!



??????? ????????: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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

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

??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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

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.

??????? ?????????: 26161002 - 96190 Untermmerzbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 292.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ???????: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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

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

Sophie Grohganzen & 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)