

Ebern

Rengeteg hely családoknak és befektetőknek – apartmanház nagy kerttel Ebernben

VP azonosító: 25161035



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 530.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 274 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 912 m²

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Áttekintés

VP azonosító	25161035
Hasznos lakótér	ca. 274 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	7
Fürdoszobák	4
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	530.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 78 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.09.2027
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	210.20 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



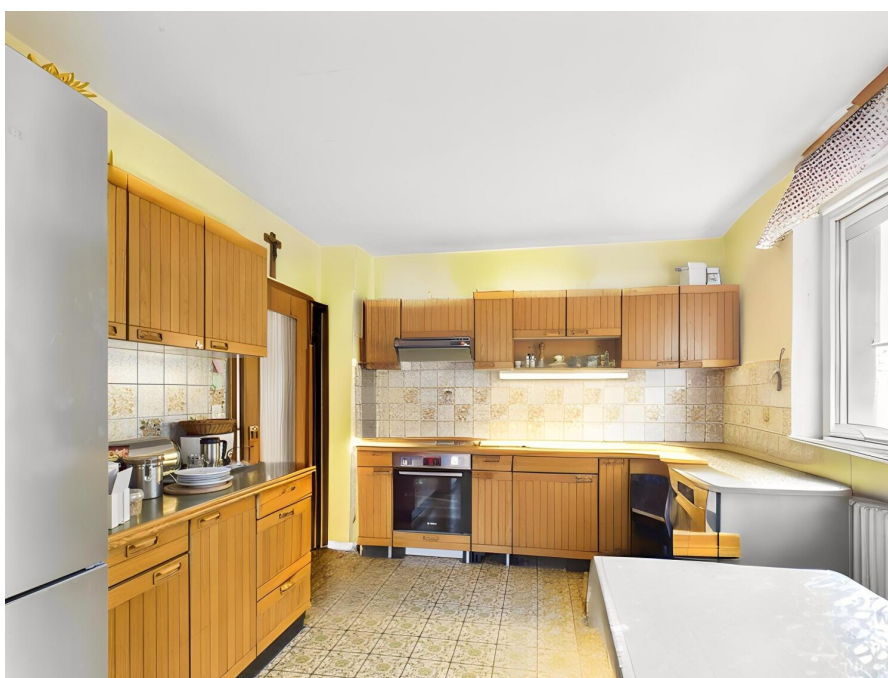
VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



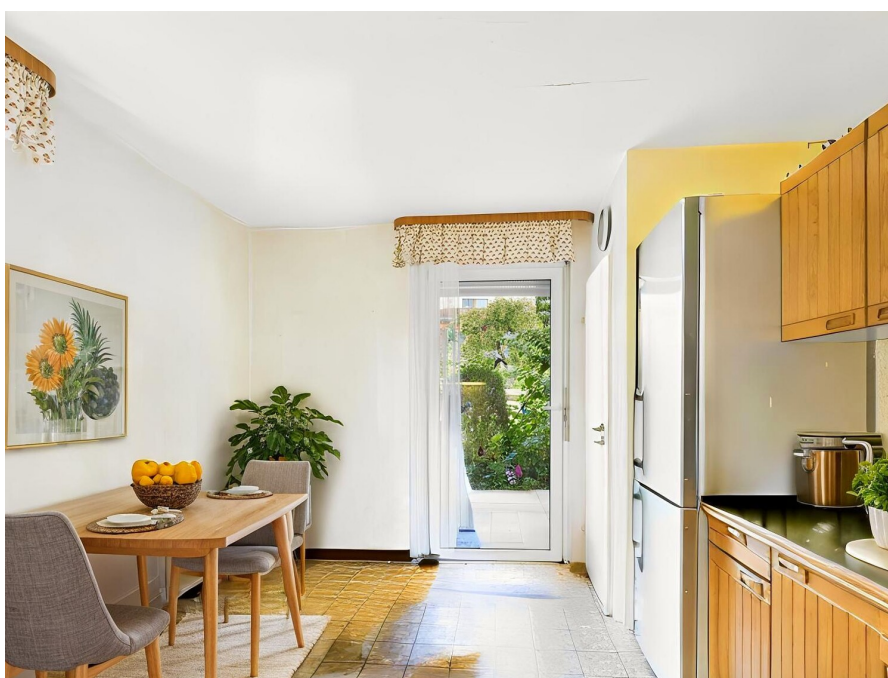
VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

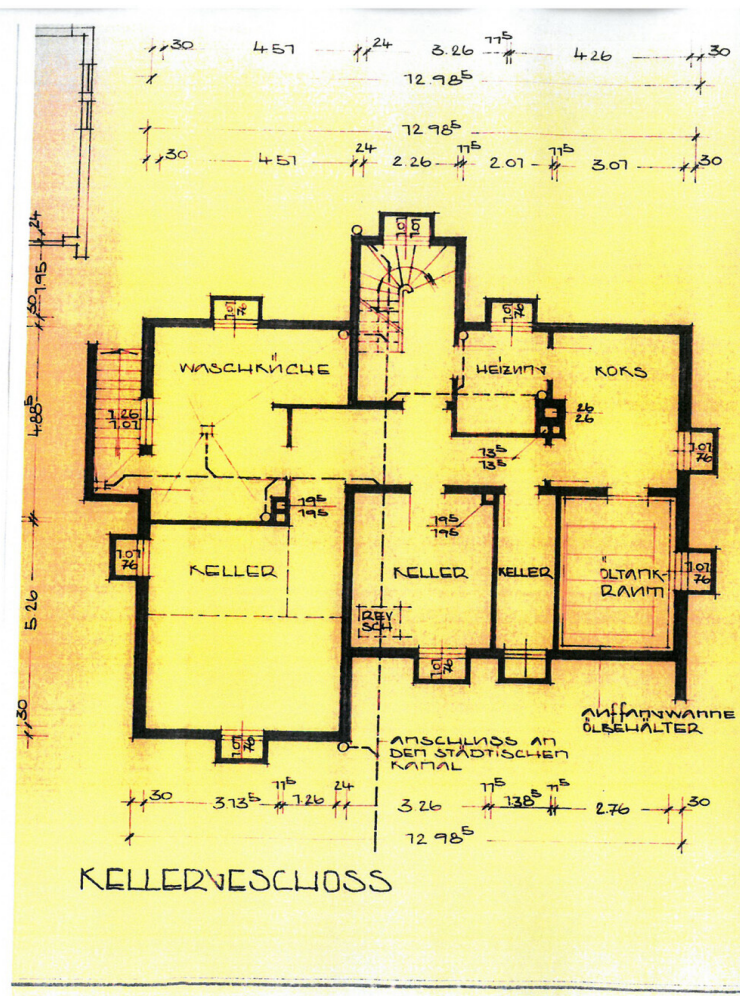
Az ingatlan



VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Az első benyomás

Egy gyönyörű telken fekszik ez a jól karbantartott, 1964-ben épült többlakásos ház, amely körülbelül 274 m² lakóterülettel, masszív szerkezettel és kellemes lakókörnyezettel büszkélkedhet. Csendes helyen, mégis kényelmesen közel a közlekedéshez, családok, párok és befektetők számára egyaránt vonzó. Az épület négy apartmanból áll, amelyek három szinten helyezkednek el. Minden apartman világos, arányos szobákkal rendelkezik. Az átgondolt elrendezés sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – alkalmas mind saját tulajdonú lakásként, mind bérbeadásra. A földszinti lakás tágas, körülbelül 98 m²-es lakóterülettel rendelkezik. Hívogató elosztóval, jól megtervezett alaprajzzal és világos szobákkal rendelkezik. A napsütötte teraszra és kertre kijárással rendelkező nagy nappali mellett egy külön étkező, egy hálószoba, egy dolgozószoba, egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy vendég WC található. A konyhához saját terasz tartozik, ahonnan a fűszerkertbe lehet kijutni. A nagy ablakok barátságos hangulatot teremtenek, és lenyugózó kilátást nyújtanak a környező zöld környezetre. Az emeleten két különálló apartman található, körülbelül 51 m² és 44 m² lakóterülettel. Mindkét lakás világos, tágas szobákkal rendelkezik, amelyek magas színvonalú életminőséget ígérnek párok, családok vagy közös háztartások számára. Mindkét lakás déli fekvésű erkélyéről lélegzetelállító panoráma nyílik. A penthouse lakás körülbelül 81 m²-es, és egy hálószobát, két világos gyerekszobát, egy kényelmes nappalt, egy tágas konyhát beépített étkezővel, egy kádas fürdőszobát és egy külön vendég WC-t foglal magában. Különös vonzeró a nagy kert, amely sokféle felhasználási módot kínál. Gyermekes családok, beleértve a háziállatokat is, számára a gondozott zöldterület érett fákkal ideális feltételeket biztosít a pihenéshez, játékhoz vagy a kellemes esték eltöltéséhez a szabadban. A kert bőséges helyet kínál az egyéni tereprendezési ötletekhez is. A kert mellett két garázs található. A központi fűtési rendszer biztosítja a megbízható hőellátást. Az ingatlan kiváló állapotban van, és a leendő tulajdonosoknak rengeteg mozgásteret kínál a saját tervezési preferenciáik megvalósításához. További pince és bőséges helyű tárolóhelyiségek teszik teljessé az ajánlatot. Az ingatlan elhelyezkedése a nyugalom, az infrastruktúra és a kiváló közlekedési kapcsolatok kiegyensúlyozott kombinációját kínálja. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, orvosok és a tömegközlekedés is könnyen elérhető. Ugyanakkor a természeti környezet, számos szabadidős és kikapcsolódási lehetőséggel, szabadidős tevékenységekre csábít. Ez a többlakásos ház vonzó lehetőséget kínál a saját tulajdonú ingatlannal rendelkezők és a befektetők számára, akik értékelik a rugalmas felhasználási lehetőségekkel rendelkező, stabil ingatlant. Örömmel megmutatjuk Önnek az ingatlant egy megtekintés során, és rendelkezésre állunk minden kérdés megválaszolására.

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25161035 - 96106 Ebern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com