

Eltmann

# Vízparti élet, egy ház, ahol sok lehetőség van

VP azonosító: 25161079



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

VÉTELÁR: 592.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 450 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

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

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25161079                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 240 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 12                                   |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1910                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 592.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított                                                   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 60 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha             |

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Tűzhely    |
| Energiaforrás                                     | fa         |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.10.2033 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 95.80 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1910                |

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



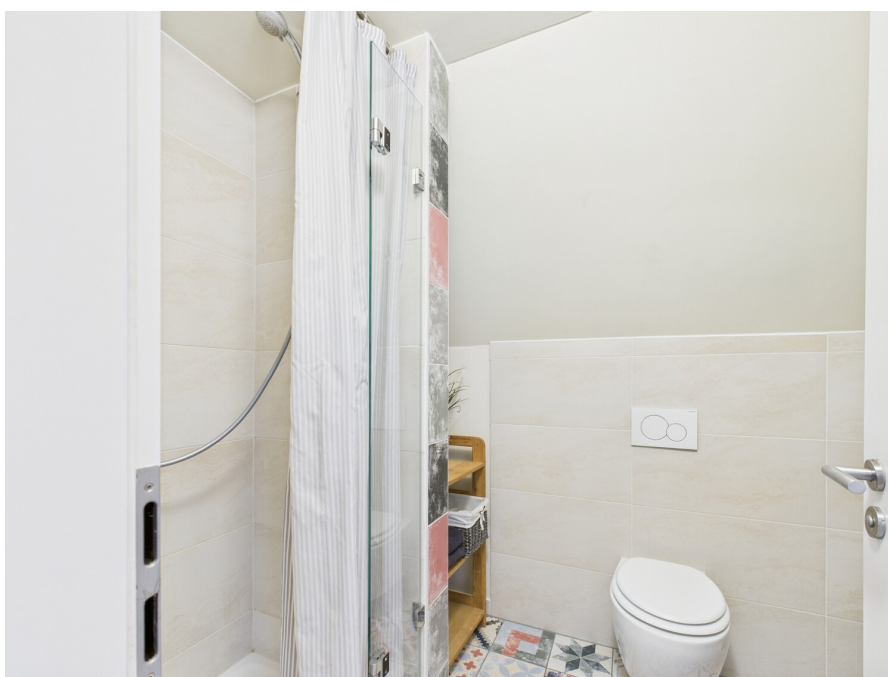
VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



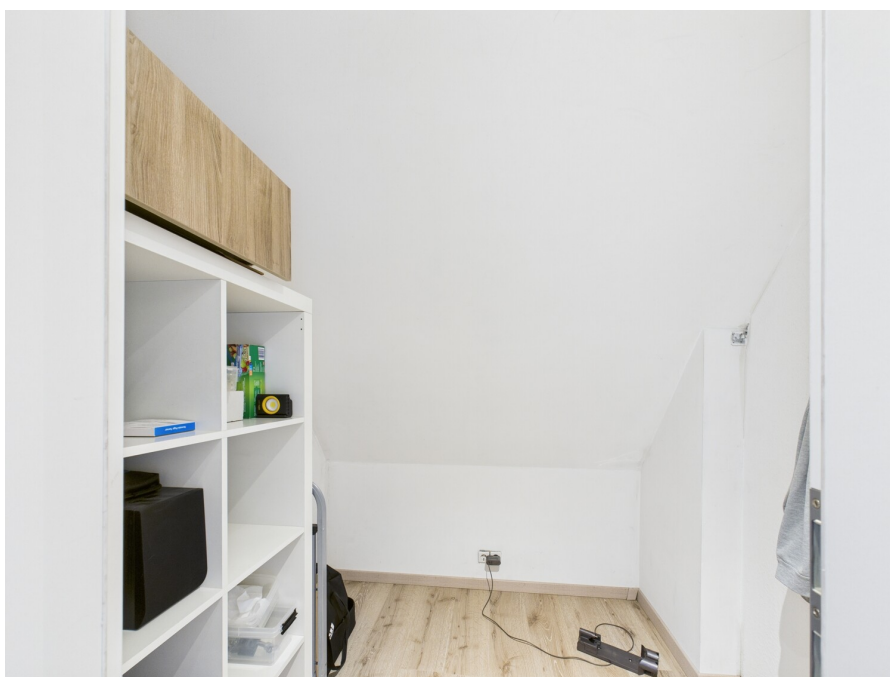
VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Az első benyomás

Ez a bájos, teljesen felújított, eredetileg 1910-ben épült többlakásos ház körülbelül 240 m<sup>2</sup>-es lakótérrel büszkélkedhet, és egy nagyjából 450 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. 2015-ben átfogó modernizációt hajtottak végre, beleértve egy új és szigetelt tetőt, valamint a tetőtér különálló lakássá alakítását. Az épület gépészeti rendszereit és a földszint elrendezését is felújították. Az ingatlan összesen 12 szobát kínál három szinten, amelyek közül hat hálósobaként is használható. A ház egy része kereskedelmi egységként van kijelölve, és így is átalakítható. A földszinten találhatók a közösségi helyiségek: egy tágas nappali, amely a nagy ablakoknak köszönhetően természetes fénnel teli. A nappali mellett egy tágas konyha található. A földszinten található még két további szoba, amelyek rugalmasan használhatók például irodaként vagy vendégszobaként, valamint egy fürdőszoba. Ideiglenes lakhatás vagy Airbnb lehetőségek is elképzelhetők. Az első emeleten további hálósobák találhatók, mindegyik vonzó méretű és rugalmas felhasználási lehetőségekkel. További fénypont a modernizáció során az átalakított tetőtérben létrehozott, külön hozzáférhető egység. Ez a lakás tágas nappalival, hálósobákkal, saját fürdőszobával és konyhacsatlakozókkal rendelkezik – ideális különálló lakásként való használatra, például felnőtt gyermekek számára vagy bérbeadásra. Az ingatlant fatüzelésű kályhák és modern központi fűtési rendszer kombinációja fűti, biztosítva a kellemes hőmérsékletet és az alacsony energiafogyasztást. Néhány ablakot kicseréltek, ami hozzájárul az energiahatékonyság javulásához. A berendezési tárgyak és szerelvények standard minősége szilárd alapot biztosít az egyedi tervezési lehetőségekhez. A kert alacsony karbantartási igényű, és magában foglal egy rekreációs területet és egy kis teraszt. A telken kerékpár- vagy kerti felszerelés tárolására is lehetőség van. Parkolóhelyek közvetlenül a ház előtt találhatók. Sörkert vagy étterem is kialakítható; a szükséges engedélyek rendelkezésre állnak. Miniház építési engedélye is rendelkezésre áll. Az ingatlan elhelyezkedését kiváló infrastruktúra és üzletek, iskolák és tömegközlekedés közelsége jellemzi. Ezért az ingatlan vonzó választás családok, többgenerációs együttélés és befektetési célú ingatlanok számára egyaránt. Megtekintés előzetes egyeztetés alapján lehetséges. Kérésre szívesen küldünk további dokumentumokat, vagy válaszolunk minden kérdésére. Ragadja meg a lehetőséget, hogy jobban megismerje ezt a jól karbantartott társasházat.

**VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 25161079 - 97483 Eltmann

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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