

Ebern

Tanto spazio per famiglie e investitori: condominio con ampio giardino a Ebern

Codice oggetto: 25161035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 274 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 912 m²

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161035
Superficie netta	ca. 274 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 78 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.09.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	210.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



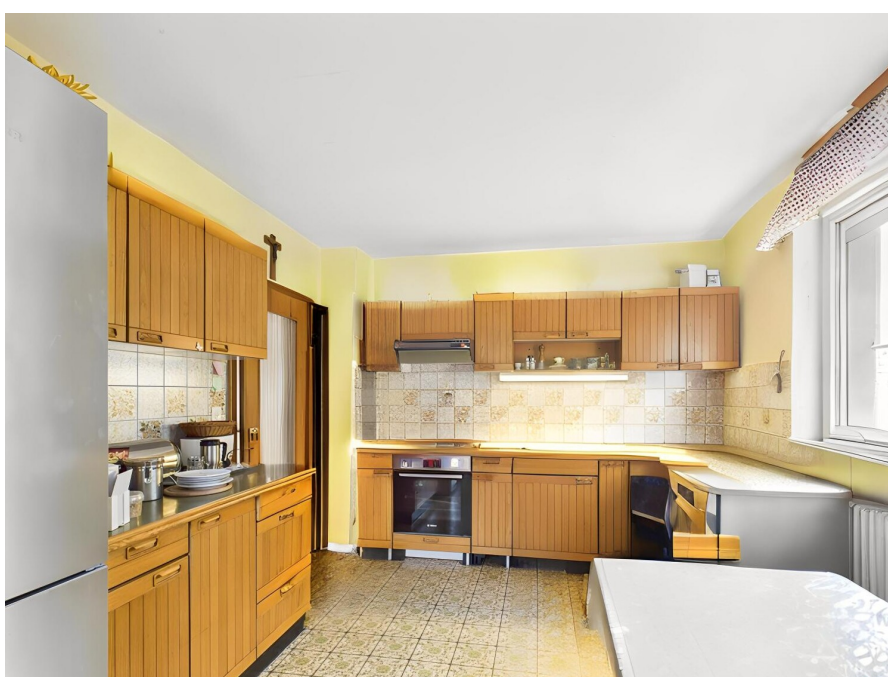
Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



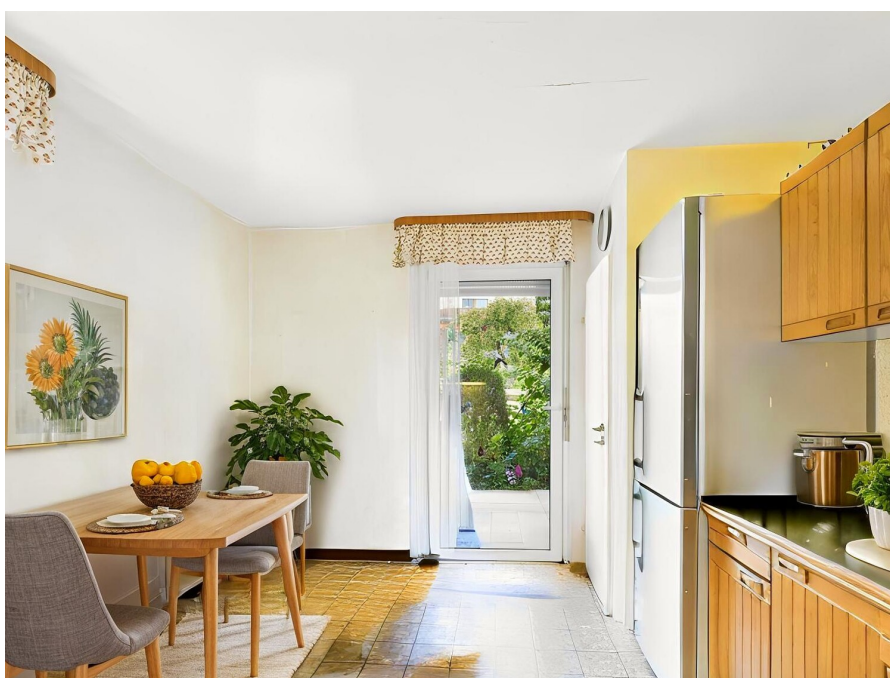
Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



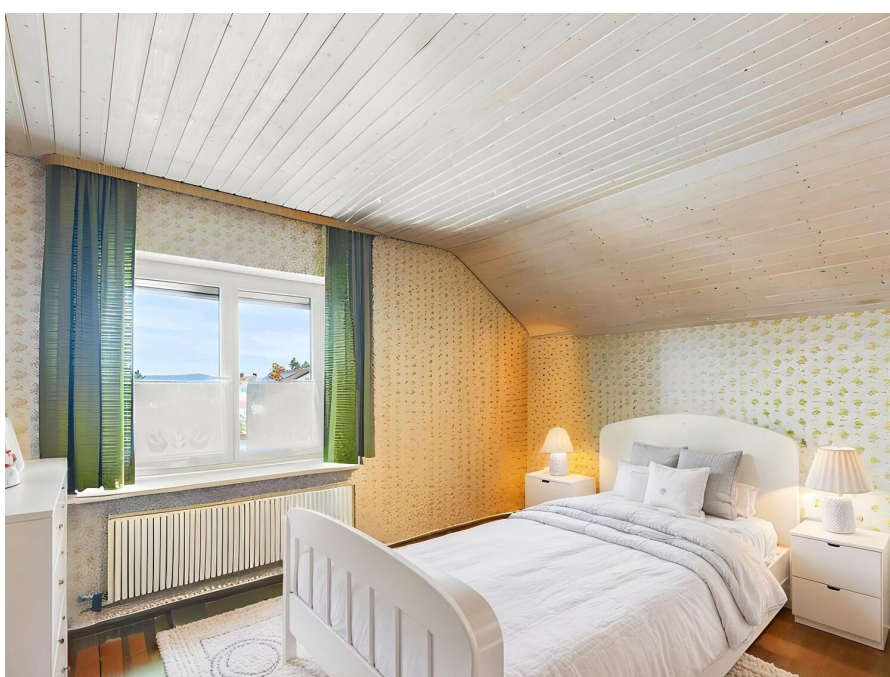
Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

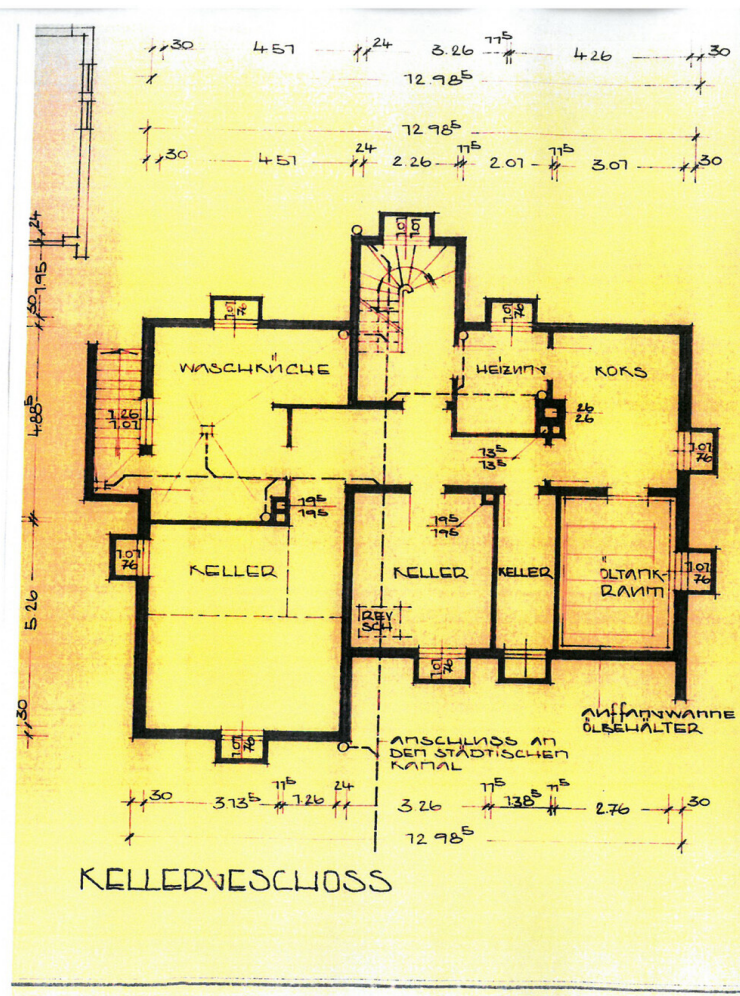
La proprietà



Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Una prima impressione

Situata su un bellissimo terreno, questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1964, vanta circa 274 m² di superficie abitabile, una costruzione solida e un'atmosfera piacevole. Situata in posizione tranquilla ma comoda ai trasporti pubblici, è ideale per famiglie, coppie e investitori. L'edificio comprende quattro appartamenti distribuiti su tre piani. Tutti gli appartamenti dispongono di ambienti luminosi e ben proporzionati. La disposizione ben studiata offre opzioni di utilizzo versatili, adatte sia per l'uso di proprietà che per l'affitto. L'appartamento al piano terra offre un'ampia superficie abitabile di circa 98 m². Presenta un ingresso invitante, una planimetria ben progettata e ambienti luminosi. Oltre a un ampio soggiorno con accesso alla terrazza soleggiata e al giardino, sono presenti una zona pranzo separata, una camera da letto, uno studio, un bagno con luce naturale e un WC per gli ospiti. La cucina dispone di una terrazza privata con accesso al giardino delle erbe aromatiche. Le ampie finestre creano un'atmosfera accogliente e offrono una vista mozzafiato sul verde circostante. Il piano superiore comprende due appartamenti separati di circa 51 m² e 44 m² di superficie abitabile. Entrambe le unità sono caratterizzate da ambienti luminosi e spaziosi, che promettono un'elevata qualità abitativa per coppie, famiglie o nuclei familiari. I balconi esposti a sud di entrambi gli appartamenti offrono una vista panoramica mozzafiato. L'attico si estende su circa 81 m² e comprende una camera da letto, due luminose camerette per bambini, un confortevole soggiorno, una spaziosa cucina con zona pranzo integrata, un bagno con vasca e un WC separato per gli ospiti. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino, che offre molteplici possibilità di utilizzo. Per le famiglie con bambini, compresi animali domestici, l'area verde ben curata con alberi secolari offre le condizioni ideali per rilassarsi, giocare o godersi serate conviviali all'aperto. Il giardino offre anche ampio spazio per idee di progettazione personalizzate. Adiacenti al giardino si trovano due garage. Un impianto di riscaldamento centralizzato garantisce un approvvigionamento termico affidabile. L'immobile è in ottime condizioni e offre ai futuri proprietari ampio spazio per le proprie preferenze di progettazione. Ulteriori cantine e ripostigli con ampi spazi completano l'offerta. La posizione della proprietà offre una combinazione equilibrata di tranquillità, infrastrutture e ottimi collegamenti di trasporto. Negozi, scuole, medici e trasporti pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, la natura circostante, con le sue numerose opportunità per il tempo libero e il tempo libero, invita a praticare attività all'aria aperta. Questa casa plurifamiliare rappresenta un'opportunità interessante per proprietari e investitori che apprezzano una proprietà solida con opzioni di utilizzo flessibili. Saremo lieti di mostrarvi questa proprietà durante una visita e saremo a vostra disposizione per rispondere a qualsiasi domanda.

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25161035 - 96106 Ebern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com