

Eltmann

# Vivere sull'acqua, una casa con tante possibilità

Codice oggetto: 25161079



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

PREZZO D'ACQUISTO: 592.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

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

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25161079                             |
| Superficie netta    | ca. 240 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 12                                   |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1910                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 592.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 60 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile   |

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | legno      | Consumo finale di energia                             | 95.80 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.10.2033 | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1910                                |

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



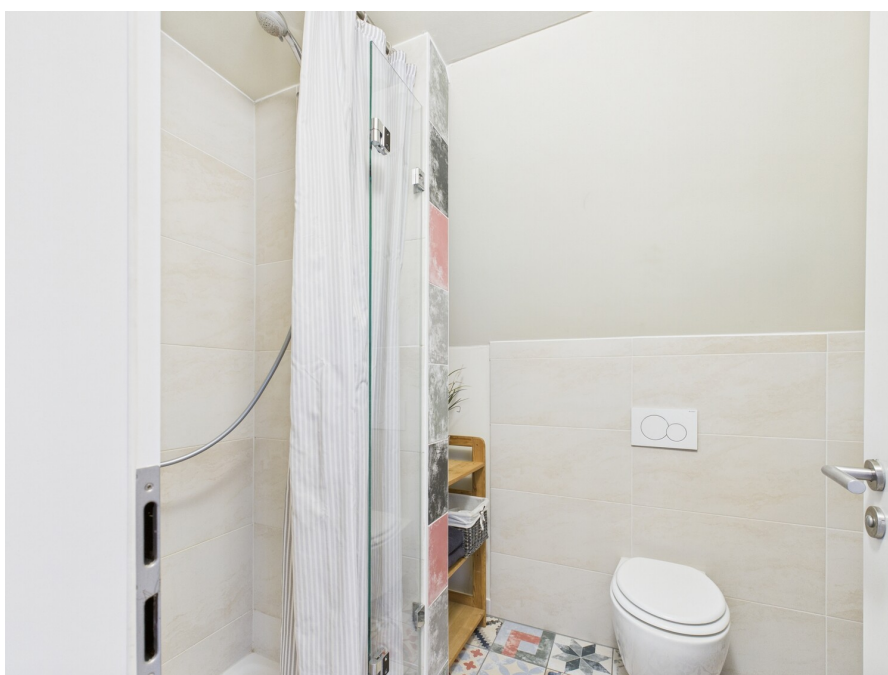
Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



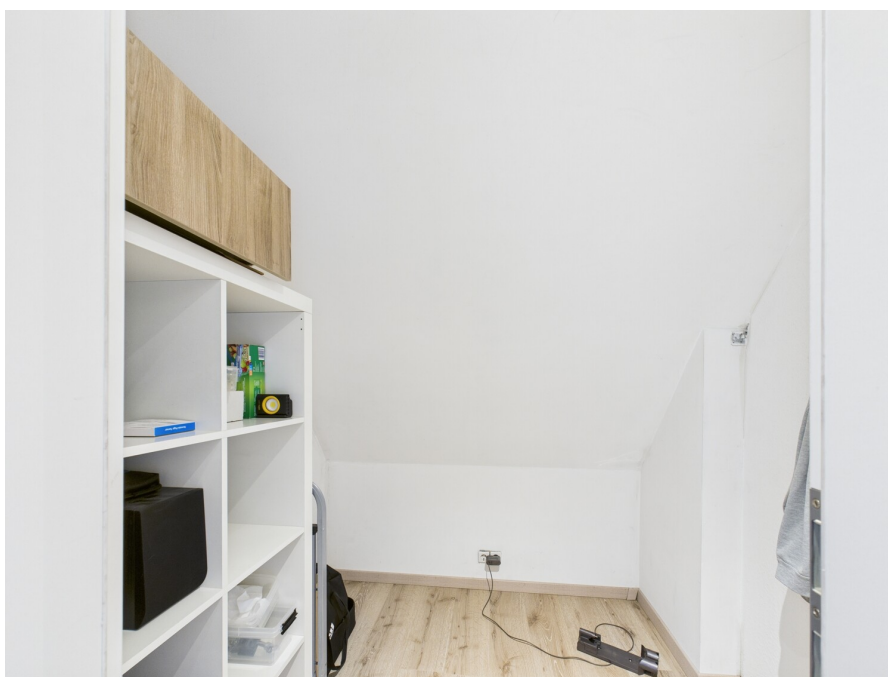
Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà



Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## Una prima impressione

Questa affascinante casa plurifamiliare completamente ristrutturata, originariamente costruita nel 1910, vanta un'ampia superficie abitabile di circa 240 m<sup>2</sup> e sorge su un terreno di circa 450 m<sup>2</sup>. Nel 2015 è stata effettuata una completa ristrutturazione, che ha incluso un nuovo tetto isolato e la trasformazione della mansarda in un appartamento separato. Sono stati inoltre ristrutturati gli impianti tecnici dell'edificio e la disposizione del piano terra. L'immobile offre un totale di 12 locali distribuiti su tre piani, sei dei quali possono essere utilizzati come camere da letto. Una parte della casa è adibita a locale commerciale e può essere trasformata in tale funzione. Il piano terra comprende le aree comuni: un ampio soggiorno, inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre. Adiacente al soggiorno si trova una spaziosa cucina. Sempre al piano terra si trovano due ulteriori locali che possono essere utilizzati in modo flessibile, ad esempio come uffici o camere per gli ospiti, oltre a un bagno. Sono possibili anche soluzioni abitative temporanee o tramite Airbnb. Il primo piano offre ulteriori camere da letto, ciascuna con dimensioni interessanti e possibilità di utilizzo flessibili. Un altro punto forte è l'unità accessibile separatamente ricavata durante la ristrutturazione nella soffitta ristrutturata. Questo appartamento dispone di un ampio soggiorno, camere da letto, un bagno privato e allacciamenti per la cucina, ideale per essere utilizzato come appartamento separato, ad esempio per figli adulti o per scopi di affitto. L'immobile è riscaldato da una combinazione di stufe a legna e un moderno impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce temperature confortevoli e bassi consumi energetici. Alcune finestre sono state sostituite, contribuendo a migliorare l'efficienza energetica. La qualità standard degli infissi e degli accessori offre una solida base per opzioni di progettazione personalizzate. Il giardino richiede poca manutenzione e comprende un'area ricreativa e una piccola terrazza. Nella proprietà è disponibile anche un deposito per biciclette o attrezzature da giardino. I posti auto si trovano direttamente di fronte alla casa. È possibile realizzare anche una birreria all'aperto o un ristorante; i permessi necessari sono già in atto. È inoltre disponibile un permesso di costruzione per una mini-casa. La posizione dell'immobile è caratterizzata da un'eccellente infrastruttura e dalla vicinanza a negozi, scuole e mezzi pubblici. Pertanto, l'immobile è un'opzione interessante per famiglie, convivenze multigenerazionali e immobili da investimento. Le visite sono possibili su appuntamento. Saremo lieti di inviarvi ulteriore documentazione su richiesta o di rispondere a qualsiasi vostra domanda.Cogliete l'occasione per conoscere meglio questo condominio ben tenuto.

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25161079 - 97483 Eltmann

## 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](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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