

Eltmann

Wohnen und Leben am Wasser, Haus mit vielen Möglichkeiten

Codice oggetto: 25161079



PREZZO D'ACQUISTO: 592.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m²



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



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, 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 Iorda | ca. 60 m ² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| | |



Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento | a stufa |
|---|------------|
| Riscaldamento | legno |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.10.2033 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| energetica | prestazione energetica |
|--|------------------------|
| Consumo finale di energia | 95.80 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | С |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1910 |





























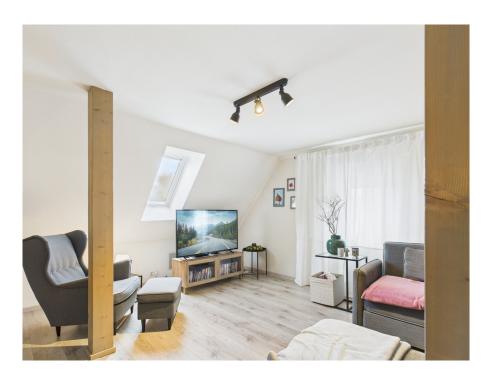








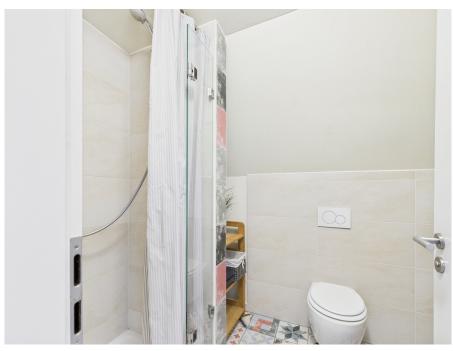




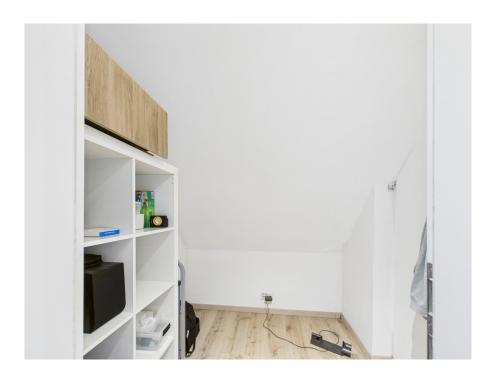


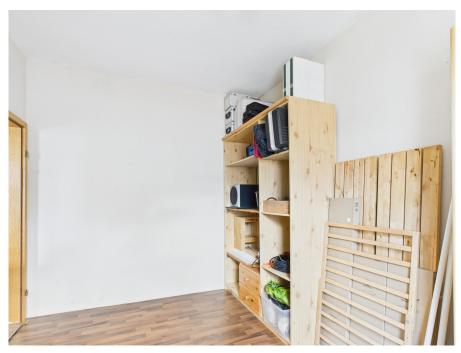




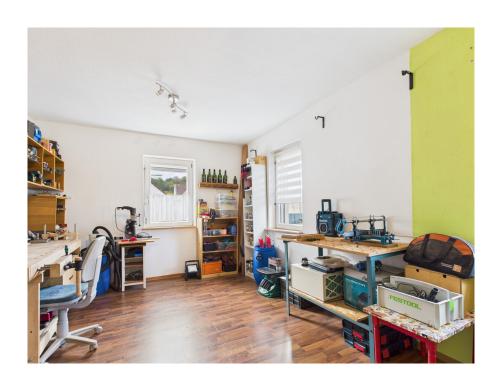






















La proprietà

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



Una prima impressione

Dieses charmante, vollständig renovierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m² und befindet sich auf einem ca. 450 m² großen Grundstück. Im Jahr 2015 erfolgte eine umfassende Modernisierung, bei der unter anderem das Dach erneuert und isoliert sowie der Dachboden zu einer separaten Wohneinheit ausgebaut wurden. Ebenso wurden Technikbereiche sowie die Raumaufteilung im Erdgeschoss auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 12 Zimmer, verteilt auf drei Etagen, wovon sich 6 als Schlafzimmer nutzen lassen. Ein teil des Hauses ist als Gewerbeeinheit deklariert und kann auch so übernommen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsräume: ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das sich dank der großen Fenster durch eine angenehme Helligkeit auszeichnet. Direkt angrenzend liegt die Küche mit ausreichend Platz.

Ebenfalls im Erdgeschoss sind zwei Zimmer, die individuell z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer. Auch Wohnen auf Zeit, oder AirBnB ist denkbar.

Das erste Obergeschoss beherbergt weitere Schlafzimmer, jeweils mit ansprechender Raumgröße und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Ein weiteres Highlight ist die separat zugängliche, im Zuge der Modernisierung entstandene Einheit im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Wohneinheit verfügt über ein großes Wohnzimmer, Schlafräume und ein eigenes Badezimmer sowie Küchenanschlüsse – ideal für die Nutzung als separate Wohnung, zum Beispiel für erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Kombination aus Ofenheizung und moderner Zentralheizung, was für angenehme Temperaturen und niedrigen Energieverbrauch sorgt. Die Fenster sind teilweise erneuert und tragen zur verbesserten Energieeffizienz bei. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über einen Bereich für Freizeitaktivitäten sowie eine kleine Terrasse. Auf dem Grundstück stehen zudem Abstellmöglichkeiten für



Fahrräder oder Gartengeräte zur Verfügung. Stellplätze für PKW befinden sich direkt vor dem Haus. Auch ein Biergarten, Gastronomiebetrieb ist möglich, entsprechende Zulassungen sind vorhanden.

Auch eine Baugenehmigung für ein Tiny Haus ist vorhanden.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr aus. Somit ist die Immobilie sowohl für Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für Personen mit Kapitalanlagewunsch eine interessante Option.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zu oder stehen für Fragen zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Mehrfamilienhaus näher kennenzulernen.



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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Partner di contatto

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

Sophie Grohganz & 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