

Untermersbach

# Ländliches Anwesen ideal für Pferdehaltung – mit Wiese und Stall

*Codice oggetto: 26161002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163,86 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.310 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach**

- 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: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26161002	Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Superficie netta	ca. 163,86 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rurale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1925	Superficie lorda	ca. 527 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## Dati energetici

Riscaldamento	legno	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2026	Consumo energetico	292.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

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

Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach

# 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: 26161002 - 96190 Untermerzbach**

## Una prima impressione

Dieses charmante Landhaus aus dem Jahr 1925 bietet auf ca. 163,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder individuelle Wohnkonzepte bieten. Das ca. 1.310 m<sup>2</sup> große Grundstück wird durch eine angrenzende, rund 3.200 m<sup>2</sup> umfassende Wiese ergänzt. Diese eignet sich ideal für eine Pferdehaltung und eröffnet Tierfreunden sowie Individualisten ein hohes Maß an Freiheit und Gestaltungsspielraum.

Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen und individuelle Gestaltungskonzepte umzusetzen. Im Rahmen früherer Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2008 teilweise neue Fenster eingebaut. Dies schafft eine solide Basis für weitere Maßnahmen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ein Gefühl von Weite vermittelt. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und gesellige Stunden. Ein weiterer Raum auf dieser Ebene eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer.

Im Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können – sei es als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 111 m<sup>2</sup> große, ausbaufähige

Dachgeschossfläche. Sie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, als Atelier oder für Lagerzwecke. Die Ausstattung des Hauses ist insgesamt als einfach einzustufen und bietet damit die ideale Grundlage für eine Modernisierung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Zum Anwesen gehört außerdem eine großzügige Scheune, die sich hervorragend als Werkstatt, zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte, für Hobbys oder als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge eignet. Die vorhandenen Pferdeboxen sowie die direkt angrenzende Wiese schaffen optimale Voraussetzungen für eine unkomplizierte Pferdehaltung.

Die Lage verbindet ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie hier eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit genießen.

Dieses Landhaus richtet sich an Käufer, die Raum zur persönlichen Entfaltung suchen, außergewöhnliche Möglichkeiten schätzen und bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie im Rahmen einer Modernisierung auszuschöpfen. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Anwesens gemeinsam zu entdecken. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach**

## Dettagli dei servizi

- Wiese mit 3.200 qm zur Pferdehaltung
- ausbaufähige Dachgeschossfläche mit 111 qm
- Scheune mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Pferdeboxen

**Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage innerhalb eines Ortsteils der Gemeinde Untermerzbach im Landkreis Haßberge. Die Umgebung ist von einer gewachsenen Dorfstruktur sowie überwiegend wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und bietet ein angenehmes, naturnahes Umfeld.

Untermerzbach liegt in verkehrsgünstiger Lage nahe der Stadt Ebern, die als regionales Zentrum eine gute infrastrukturelle Anbindung bietet. Über die umliegenden Staats- und Bundesstraßen besteht eine solide Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Bundesstraße B279 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht Verbindungen in Richtung Ebern, Bad Königshofen und Bamberg. Die Autobahnen A70 und A73 sind ebenfalls in angemessener Entfernung gelegen und gewährleisten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ebern und bietet Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Untermerzbach sowie in Ebern gut erreichbar.

Die Lage vereint die Vorteile einer ruhigen, dörflichen Umgebung mit der Nähe zu einer gut ausgestatteten Kleinstadt und eignet sich ideal für Nutzer, die Wert auf eine entspannte Lage mit gleichzeitig funktionaler Infrastruktur legen.

**Codice oggetto: 26161002 - 96190 Untermerzbach**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26161002 - 96190 Untermerzbach**

## Partner di contatto

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

Sophie Grohgan & 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)