

Eltmann

# Wohnen und Leben am Wasser, Haus mit vielen Möglichkeiten

*Número da propriedade: 25161079*



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

**PREÇO DE COMPRA: 592.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 450 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## Numa vista geral

Número da propriedade	25161079	Preço de compra	592.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1910	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	madeira	Consumo final de energia	95.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.10.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



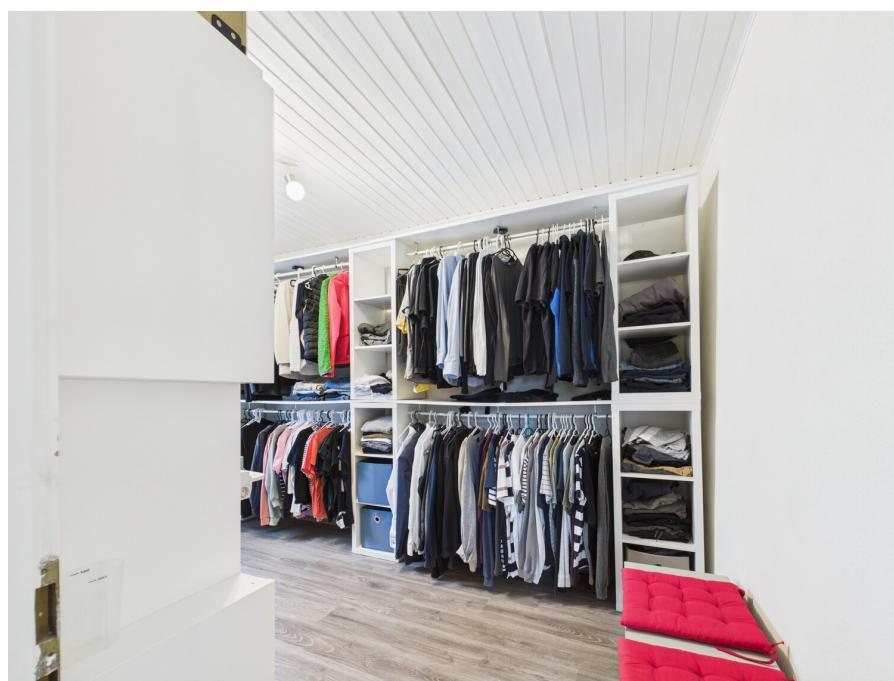
Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



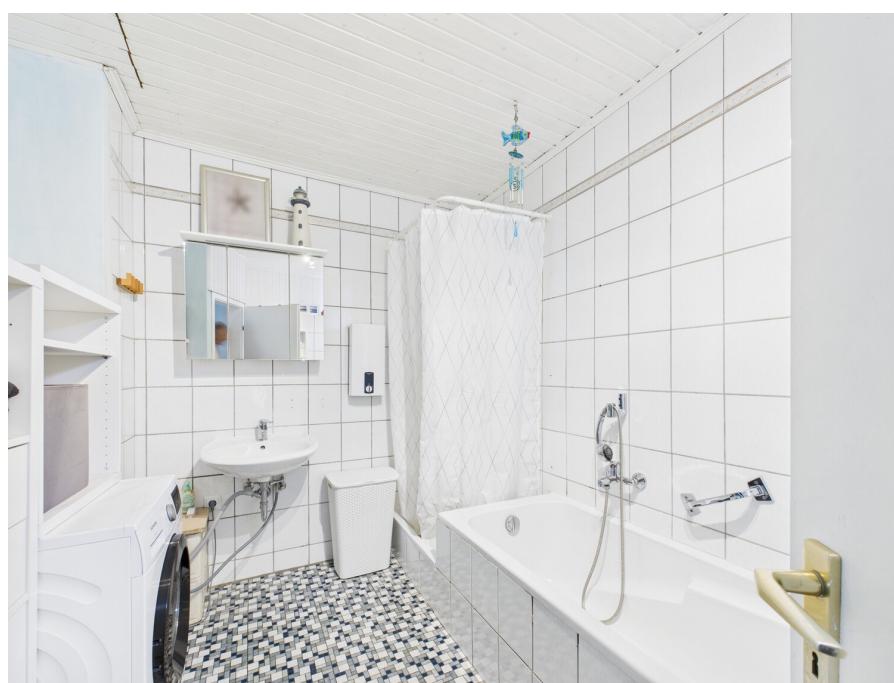
Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



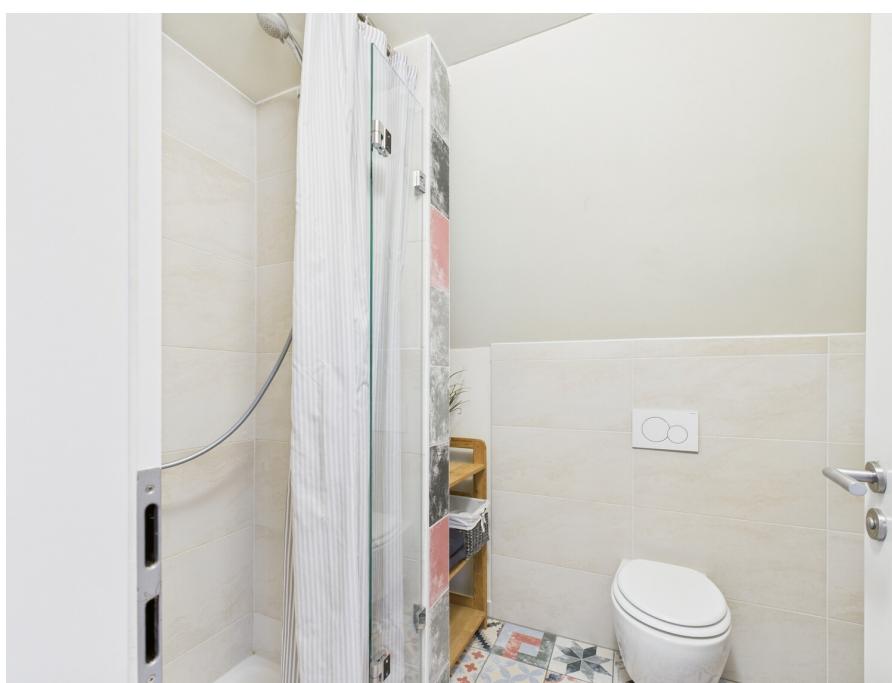
Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



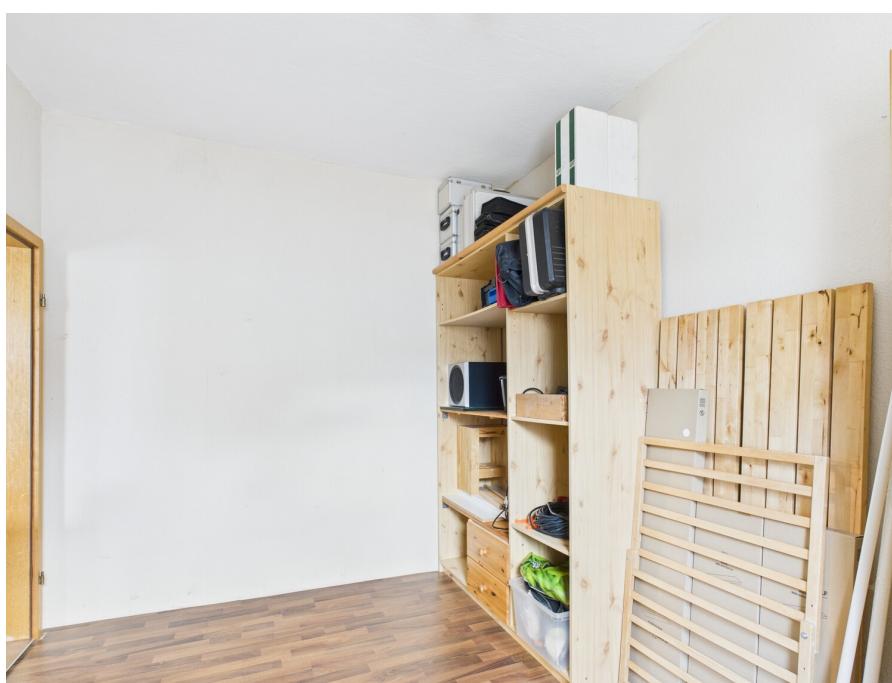
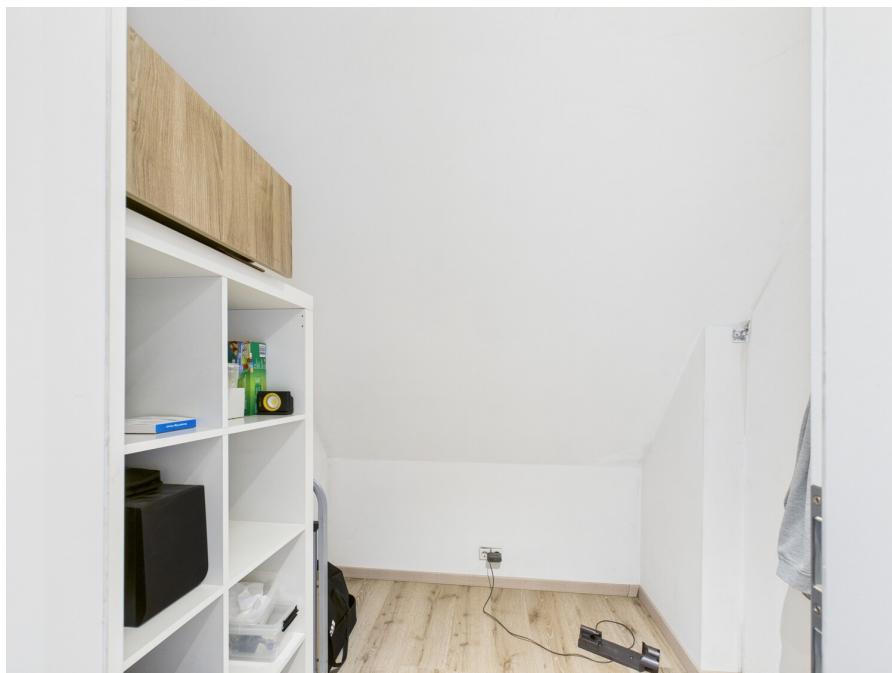
Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel



Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## Uma primeira impressão

Dieses charmante, vollständig renovierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## Tudo sobre a localização

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.

Eltmann 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.

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25161079 - 97483 Eltmann

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sophie Grohganz & 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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