

Ebelsbach

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

CODE DU BIEN: 25161003



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 819 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161003
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2033	Consommation finale d'énergie	124.69 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



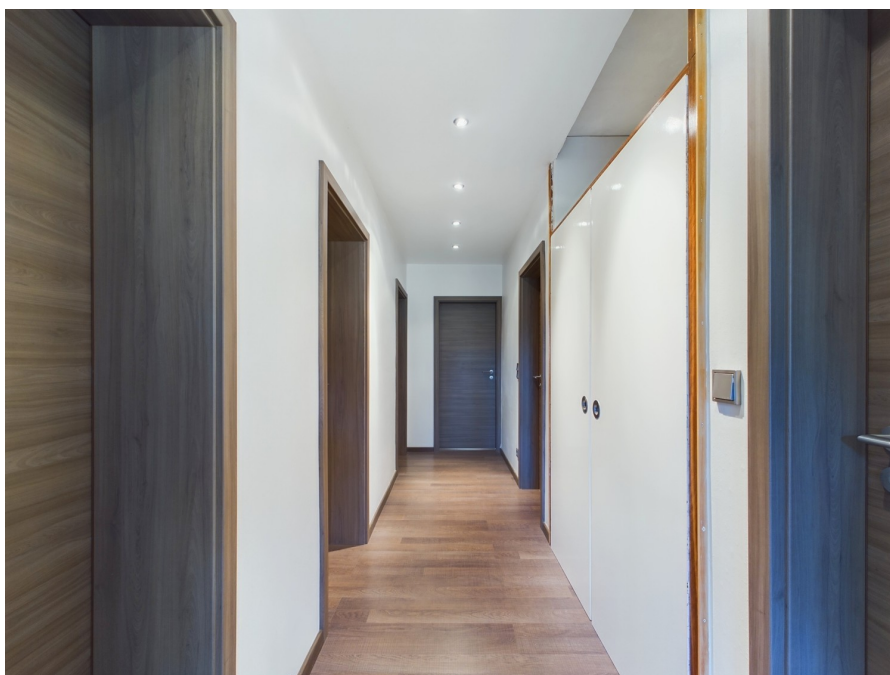
CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und insgesamt 7 Zimmern viel Platz für Ihre Bedürfnisse. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 819 m<sup>2</sup> gelegen, eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen. Die Immobilie wurde zuletzt 2019 umfangreich modernisiert, wobei die Heizungsanlage vollständig erneuert wurde. Eine moderne Ölzentralheizung sorgt seither für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Ess- und Wohnbereich mit Kamin, der den zentralen Punkt des Familienlebens bildet. Das Haus verfügt über 4 helle Schlafzimmer, die genügend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie oder auch für Arbeits- und Hobbyräume bieten. Zusätzlich stehen Ihnen 2 Badezimmer zur Verfügung, die Funktionalität und Komfort vereinen. Das Erdgeschoss bietet großes Potenzial und kann mit einigen Renovierungsmaßnahmen ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Ein weiteres Highlight sind die beiden Außenbereiche: Eine Terrasse und ein Balkon laden dazu ein, das Leben im Freien zu genießen. Vom Balkon aus genießen Sie eine schöne Aussicht mit Blick auf den Ebelsberg, während der großzügige Garten zu entspannenden Stunden oder geselligen Treffen mit Familie und Freunden einlädt. Zudem gibt es genügend Platz und Spielraum für Kinder. Außerdem gehört zu der Immobilie eine Garage, die Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Zusätzlich ist ein Außenparkplatz vorhanden, der für weitere Fahrzeuge oder Besucher genutzt werden kann. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gepflegten Standard und bietet eine zeitgemäße Basis, auf der Sie Ihre persönlichen Wünsche umsetzen können. Die Bauweise und der aktuelle Zustand der Immobilie unterstreichen den praktischen und langlebigen Charakter dieses Hauses. Die ruhige Wohnlage in Kombination mit dem großzügigen Außenbereich macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Ort für Familien die sich verwirklichen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.



CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Détails des commodités

- großzügiger Garten
- Terrasse
- Balkon mit Fernblick
- OG komplett saniert

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Tout sur l'emplacement

Im Maintal zwischen Bamberg und Schweinfurt, eingebettet zwischen Hassberge und Steigerwald, liegt Ebelsbach verkehrsgünstig an der Maintalautobahn und an der Bahnlinie Würzburg - Bamberg. Eine hervorragende Infrastruktur, ein pulsierendes Wirtschaftsleben in der Maintalachse, historische Bauten im Ortskern, moderne Siedlungsgebiete, vielfältige Sport -, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen Ebelsbach zu einer Gemeinde, in der sich angenehm leben lässt. Weitere Infos finden Sie im Internet unter: [www.vg-ebelsbach.de](http://www.vg-ebelsbach.de)

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 124.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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