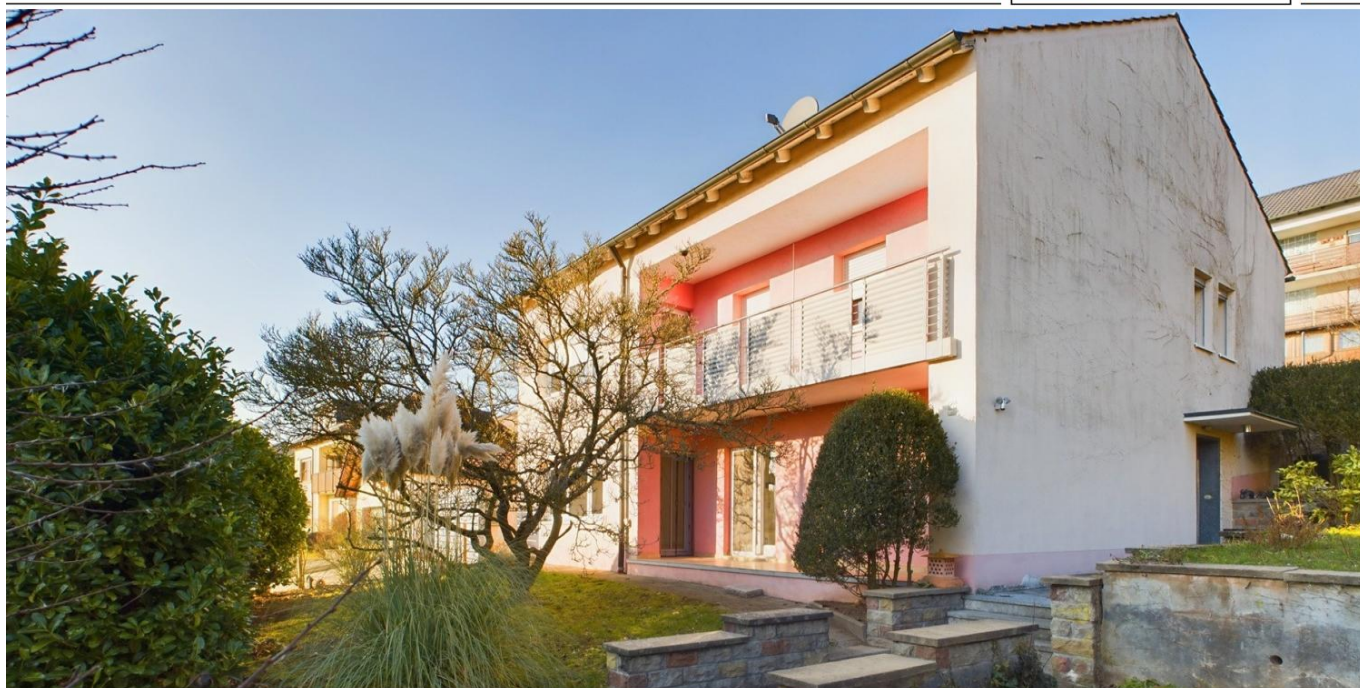


Ebelsbach

# RESERVIERT!! Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Garten

Número da propriedade: 25161003



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

PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 819 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Numa vista geral

|                        |  |
|------------------------|--|
| Número da propriedade  | 25161003   |
| Área                   | ca. 160 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7  |
| Quartos                | 4  |
| Casas de banho         | 2  |
| Ano de construção      | 1965   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 350.000 EUR   |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020  |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Varanda  |

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Dados energéticos

|                                   |            |  |                                   |
|-----------------------------------|------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 08.08.2033 | Consumo final de energia                                 | 124.69 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1965                              |

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

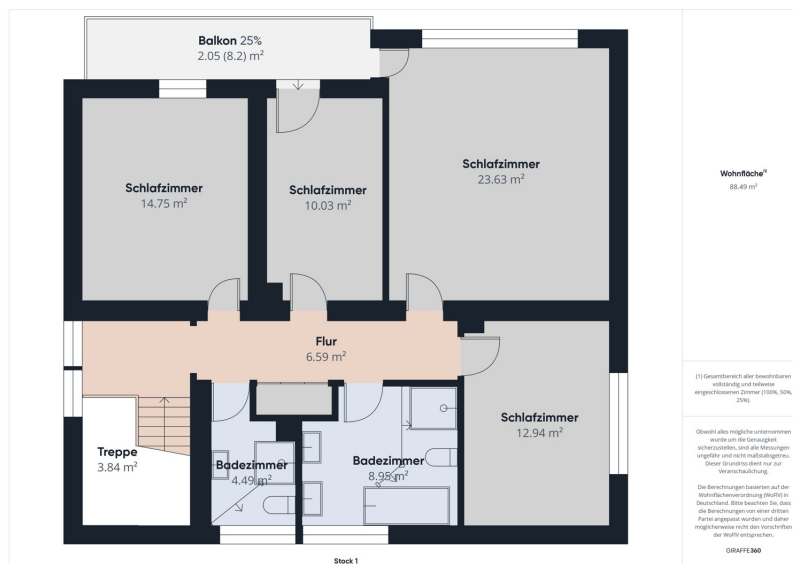
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

# Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Tudo sobre a localização

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)

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25161003 - 97500 Ebelsbach

## Pessoa de contacto

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

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)