Ebrach

Wohnen im Grünen – großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten und idyllischem Garten

Objektnummer: 26161117



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143.27 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 630 m²

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Auf einen Blick

Objektnummer	26161117
Wohnfläche	ca. 143.27 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	127.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

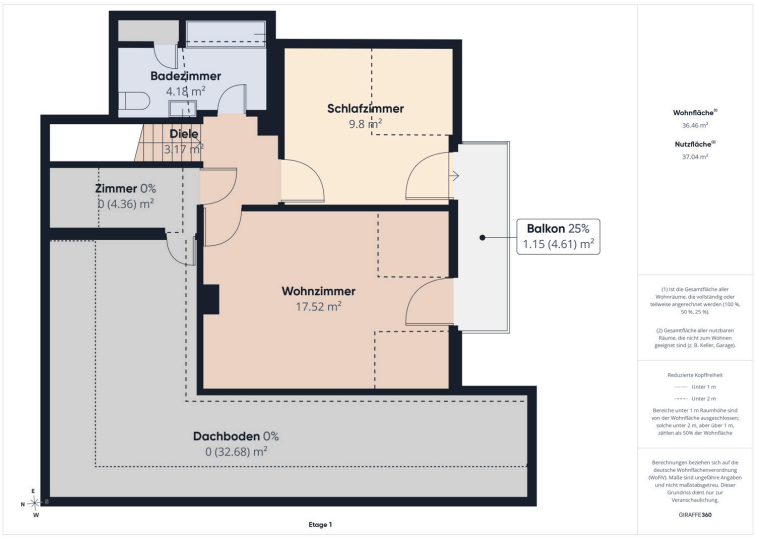
www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1968 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 630 m² großen Grundstück in Ebrach und überzeugt insbesondere durch sein großzügiges Raumangebot, den liebevoll angelegten Garten sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten über drei Ebenen. Die Lage an einer Privatstraße sorgt dabei für ein angenehm zurückgezogenes Wohnumfeld.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 143 m², verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ergänzt wird das Raumangebot durch umfangreiche Nutzflächen im Untergeschoss und Dachboden.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Neben dem Schlafzimmer und dem Badezimmer stehen hier ein separates WC, eine Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Besonders reizvoll ist der Wintergarten, der den Wohnraum in Richtung Garten erweitert und einen geschützten Platz mit Blick ins Grüne bietet. Ein Kachelofen im Wohnbereich unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses und sorgt insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein großzügiger Wohnbereich. Der Balkon, der im Jahr 1974 ergänzt wurde, bietet einen schönen Blick über das Grundstück und die grüne Umgebung. Die Deckenhöhe beträgt im Dachgeschoss in weiten Bereichen ca. 2,10 m. Darüber hinaus stehen als Nutzfläche angesetzte Dachbodenbereiche zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet mit rund 100 m² Nutzfläche außergewöhnlich viel zusätzlichen Platz. Neben einem Waschraum und weiteren vielseitig nutzbaren Räumen befindet sich hier auch eine in das Gebäude integrierte Garage. Diese verfügt über ein elektrisches Garagentor und einen direkten Zugang zum Keller, sodass das Haus bequem und wettergeschützt erreicht werden kann.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der gepflegte Garten. Rasenflächen, gewachsene Hecken und eine abwechslungsreiche Bepflanzung schaffen einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein kleiner Fischteich sowie eine Pergola fügen sich harmonisch in die Gartenanlage ein. Zusätzlich befinden sich im Gartenbereich eine Doppelgarage.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, überwiegend baujahrstypischen Zustand und bietet damit eine interessante Grundlage für Käufer, die den vorhandenen

Charakter erhalten oder das Haus nach eigenen Vorstellungen schrittweise modernisieren möchten. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene technische und bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Ausstattung und Details

- Ca. 143 m² Wohnfläche, davon ca. 107 m² im Erdgeschoss und ca. 36 m² im Dachgeschoss
- Ca. 137 m² Nutzfläche im Untergeschoss und Dachboden
- Kachelofen mit erneuertem Heizeinsatz (2021)
- Heller Wintergarten mit Blick in den Garten
- Balkon im Dachgeschoss, errichtet 1974
- Dachboden
- In das Wohnhaus integrierte Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Keller
- Doppelgarage in einem separaten Gebäude im Garten, eine davon als Partyraum genutzt
- Garten mit Pergola und Fischteich
- Grundstückszufahrt über eine Privatstraße

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Alles zum Standort

Der Markt Ebrach liegt im westlichen Landkreis Bamberg, idyllisch eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Steigerwald. Der traditionsreiche Ort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und bietet damit eine attraktive Wohnlage für unterschiedliche Lebenssituationen.

Im Ort befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, eine Bank und eine Apotheke. Gastronomische Angebote, Cafés, ein Kindergarten, eine Grund- und Realschule sowie ein Seniorenpflegeheim ergänzen die örtliche Infrastruktur.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung hat Ebrach einiges zu bieten. Die ehemalige Zisterzienserabtei mit ihrer eindrucksvollen Klosterkirche, dem Kaisersaal und dem barocken Treppenhaus prägt das historische Ortsbild. Die weitläufigen Wälder des Steigerwalds laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zu den beliebten Ausflugszielen zählen der Baumwipfelpfad Steigerwald mit seinem rund 42 Meter hohen Aussichtsturm, der Methusalempfad sowie das örtliche Naturbad.

Durch die Lage an der Bundesstraße B22 und die Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A70 bestehen Verbindungen in Richtung Bamberg, Würzburg, Schweinfurt, Erlangen und Nürnberg.

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26161117 - 96157 Ebrach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com