

Ebern

# RESERVIERT Historisches Anwesen mit vielfältigem Entwicklungspotential

VP azonosító: 25221015

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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 366 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 971 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25221015                    |
| Hasznos lakótér          | ca. 366 m²                  |
| Szobák                   | 7                           |
| Hálósobák                | 6                           |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 6                           |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1926                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 6 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 650.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2022                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |                |                    |                                      |
|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|
| Fűtési rendszer | Központi fűtés | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz            |                    |                                      |

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az ingatlan



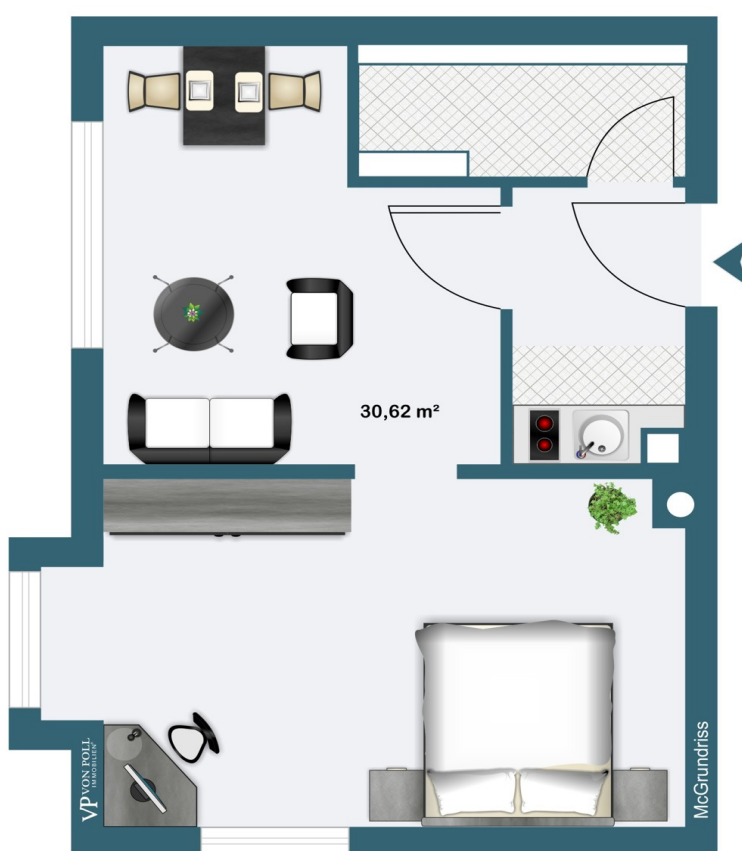
VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

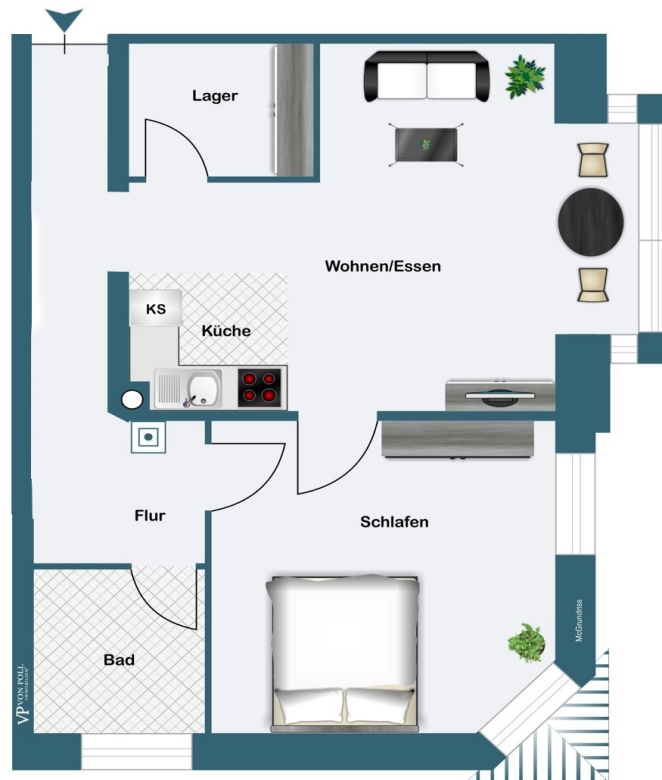
## Az ingatlan



VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

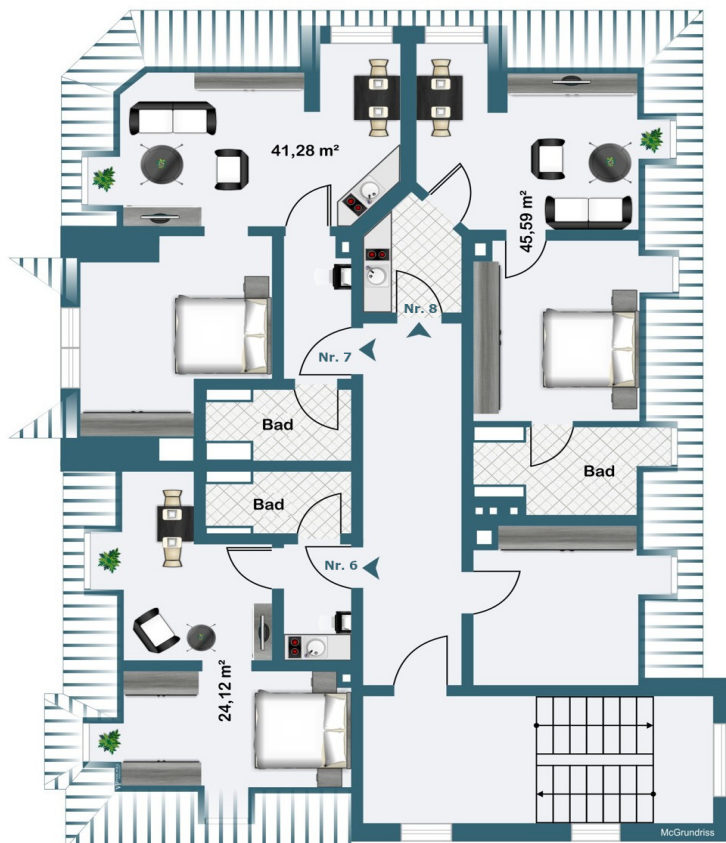
## Alaprajzok

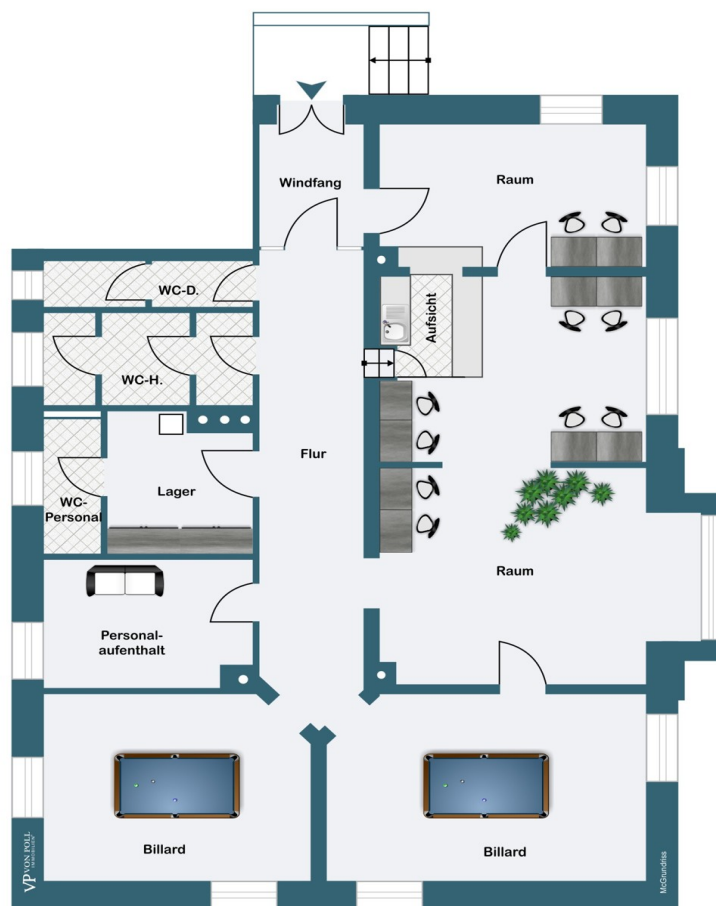












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Az els? benyomás

Dieses einzigartige, denkmalgeschützte Anwesen im Herzen von Ebern bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Das historische Gebäude vereint charmante Altbau-Architektur mit modernen Nutzungsmöglichkeiten und gliedert sich in zwei Gebäudeteile mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten. Erdgeschoss – Umnutzungspotenzial Der erste Gebäudeteil wurde vormals als Spielothek mit angrenzenden Büroräumen genutzt. Für diesen Bereich liegen bereits konkrete Umbaupläne zur Schaffung attraktiver Wohneinheiten vor. Die großzügige Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für eine Wohnnutzung und macht diesen Bereich zu einer spannenden Entwicklungsfläche für Investoren oder Eigennutzer. Obergeschoss und Dachgeschoss – Bestehende Wohnstruktur Beide Geschosse umfassen sechs Wohnungen, verteilt über beide Etagen. Drei der Wohneinheiten sind bereits vermietet, wodurch direkt gesicherte Mieteinnahmen erzielt werden können. Im Jahr 1998 wurden beide Etagen umfassend saniert, sodass die Wohnungen in einem gepflegten Zustand sind. Ausstattung & Highlights : - Denkmalgeschütztes Anwesen mit historischem Charme - Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung) - Umbaupläne für neue Wohneinheiten vorhanden - Sechs bestehende Wohnungen, davon drei vermietet - Sanierung des Wohnbereichs im Jahr 1998 - Zentrale Lage in Ebern mit guter Infrastruktur Fazit: Dieses historische Anwesen bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Entwicklern eine hervorragende Möglichkeit, ein einzigartiges Objekt mit großem Potenzial zu erwerben. Die bereits vermieteten Wohneinheiten sorgen für eine sofortige Rendite, während der umbaubare Teil viel Raum für individuelle Gestaltung lässt. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage oder kontaktieren Sie mich unter 0179-2274038

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Minden a helyszínr?

Das Anwesen befindet sich in einer attraktiven und gut erreichbaren Lage in Ebern, im unterfränkischen Landkreis Haßberge, Bayern. Ebern überzeugt durch seine idyllische Lage am Rande des Naturparks Haßberge und bietet eine gelungene Mischung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung: Über die Bundesstraße B279 sind Bamberg und Coburg schnell erreichbar, während der nahegelegene Bahnhof Verbindungen in die Region ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Ebern bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem locken zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege durch die wunderschöne fränkische Landschaft sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die historische Altstadt und die ehemalige Festungsanlage. Dank der ruhigen und familienfreundlichen Umgebung eignet sich die Lage ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Die Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit macht Ebern zu einem attraktiven Wohnstandort.



VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## További információ / adatok

**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. **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.

VP azonosító: 25221015 - 96106 Ebern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2 Hassfurt  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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