



Exklusive Villa in Ebelsbach – Ihr neues Zuhause in sonnenverwöhnter Lage!

**Einladend hell, modern
und großzügig...**

so präsentiert sich dieses gehoben
ausgestattete Wohnhaus mit
integrierter 3-fach Garage auf einem
832m² großen Grundstück in
begehrter Ortsrandlage von

**97500 Ebelsbach –
Schwarzdornstr. 15**



Ein Ausblick, der begeistert!

 **Sparkasse**
Schweinfurt-Haßberge

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Herr Michael Zösch
Tel.: 09521-58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de



Wohnen mit der Natur als Nachbar - absolut ruhig und von viel Grün umgeben. Das Bild zeigt den Ausblick vom Haus nach Norden.

Ihr Wohntraum wird Wirklichkeit – nur einen Katzensprung von Bamberg entfernt!

Die Maintalgemeinde Ebelsbach zählt mit ihren Gemeindeteilen etwa 3.800 Einwohner und ist aufgrund der hervorragenden Infrastruktur ein beliebter und zukunftsorientierter Wohn- und Investitionsstandort. Die nahe gelegene Autobahn (A70) und die Bahnstrecke "Bamberg-Schweinfurt" schaffen kurze und einfache Verbindungen in die Mittel- und Oberzentren der Region. Verschiedenste Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und Kreditinstitute findet man in Ebelsbach, ebenso Ärzte, Kindergarten, Grund- u. Mittelschule. Auf dem nahe gelegenen Schlossgelände ist u.a. der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach untergebracht. Mit fränkischen Spezialitäten können Sie sich in drei gastronomischen Betrieben vor Ort verwöhnen lassen. Eingebettet zwischen den Naturparks "Haßberge" und "Steigerwald" direkt am "Wein-Wander-Weg", bietet Ebelsbach höchsten Freizeit- und Erholungswert, u.a. 18-Loch-Golfplatz. Ein ausgebautes Radfahrnetz ist ebenso vorhanden. Weitere Infos finden Sie unter www.vg-ebelsbach.de

Ganz nah an der Natur!

In ansprechender Umgebung entstand dieses - vom Architekten individuell gestaltete - und gehoben ausgestattete Wohnhaus mit integrierter Garage auf einem herrlichen Südhanggrundstück mit unverbauter Aussicht.

Die im Jahr 2014 erbaute Villa, vereint erstklassiges Design, hochwertige Materialien und eine unschlagbare Lage. Große Fensterformate sorgen für maximale Lichtdurchflutung und herrliche Ausblicke. Ein Highlight ist der rund 65m² große Wohn- und Essbereich mit Luft-raum zur Galerie.

Das 832m² große Südhanggrundstück bietet viel Privatsphäre und Platz zum Entspannen auf der Hausrückseite, wo eine umlaufende, ebene Gartenfläche zu jeder Tageszeit sowohl Schatten als auch Sonnenplätze bereit hält.

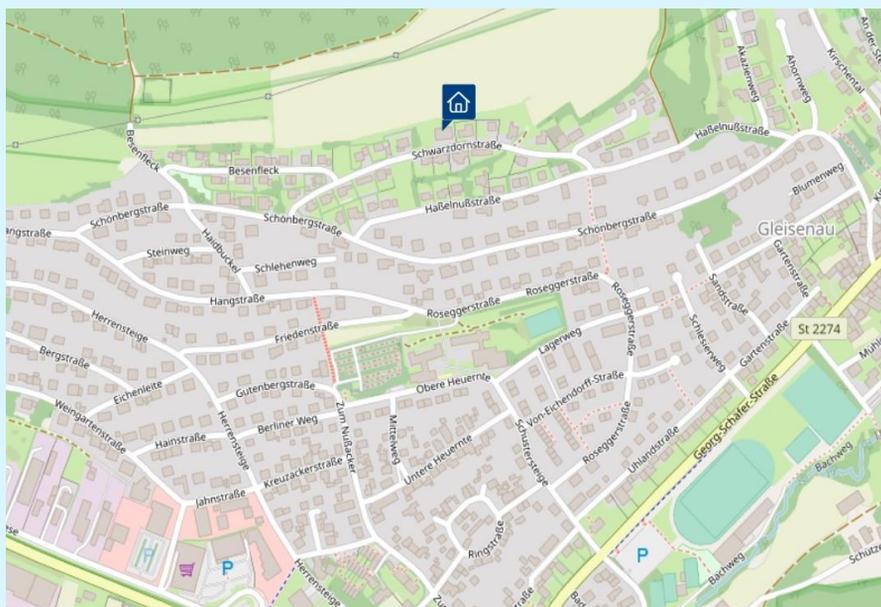
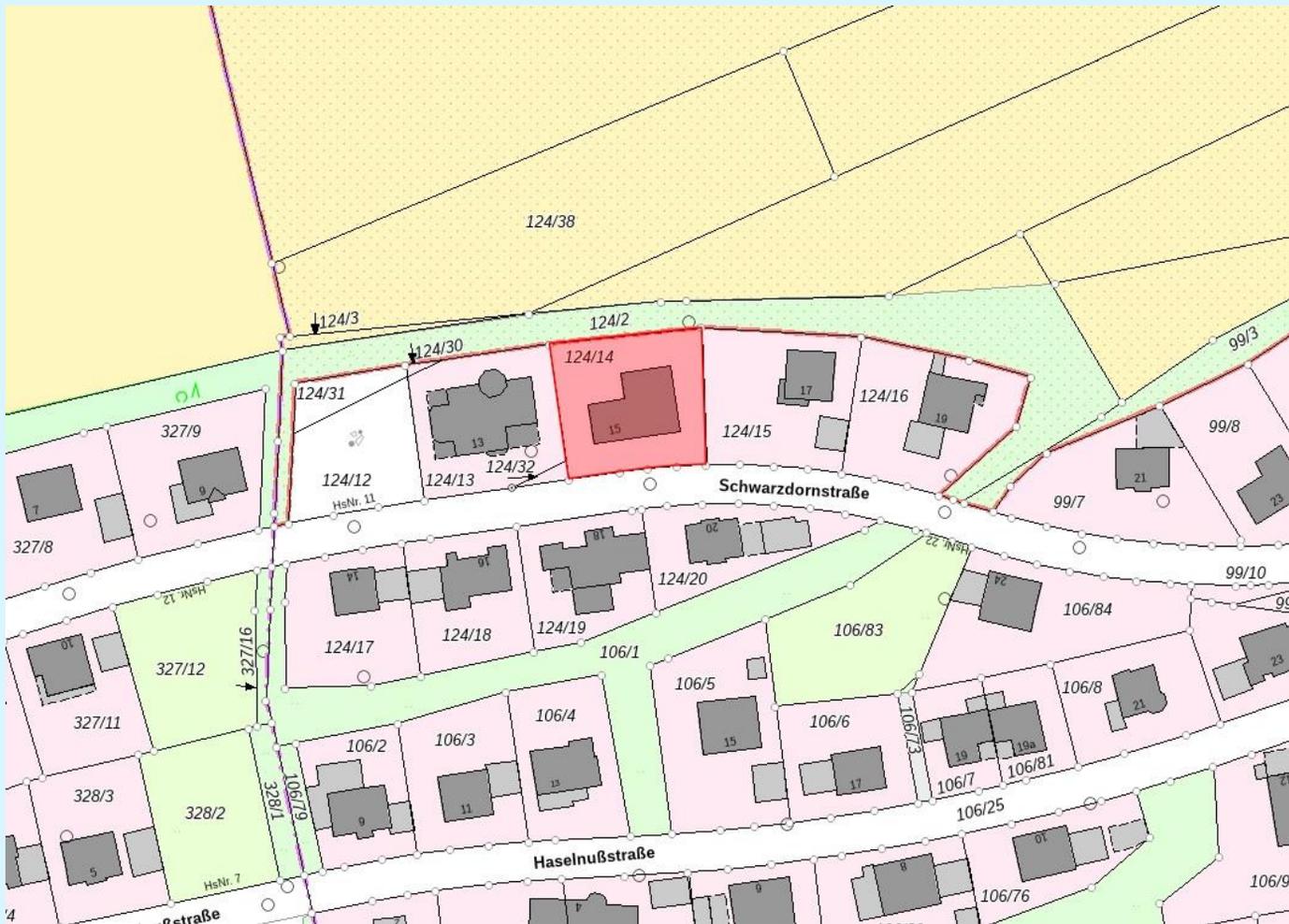
Bedingt durch die Hanglage, war die Gestaltung der Außenanlagen besonders aufwändig. Massive Stützwände sowie Mauern - unter anderem aus mächtigen, terrassierten Natursteinblöcken - frieden das Grundstück ansehnlich ein. Wege und die Zufahrtsfläche wurden mit Betonsteinen gepflastert. Am Ostgiebel führt eine beleuchtete Treppe mit Edelstahlgeländer zum Hauseingang.

 **Sparkasse**
Schweinfurt-Haßberge

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Herr Michael Zösch
Tel. 09521 58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de



Ein Paradies für Familien mit Kindern!

Das Wohnhaus selbst steht in besonders ruhiger, naturnaher Lage am Rande eines Neubaugebietes. Auf der Hausrückseite grenzen Wiesen und Felder direkt an, ausgedehnte Waldgebiete sind schnell erreicht.

Die Erschließung und Zufahrt erfolgt über die südlich gelegene Gemeindestraße.



**Lichtdurchflutete, zur Sonnen-
seite orientierte Wohnbereiche!**

Die großen, bodentiefen Fensterelemente bringen viel Licht ins Haus und lassen Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen. Die Besonderheiten:

- Wohltuend helle, lichtdurchflutete Räume mit großformatigen Tür- und Fensteröffnungen und Zugang zum Südbalkon
- Separater Essbereich - offen bis zum Dachfirst & freier Blick zur Galerie
- Eingebaute Decken- und Wandleuchten
- Helle, glatt geputzte Wände im Kontrast zum wohnlichen Holzboden
- Wanddesign aus Naturstein
- Modern gestalteter Kaminofen, der für behagliche Wärme und Atmosphäre sorgt

S Sparkasse
Schweinfurt-Haßberge

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Herr Michael Zösch
Tel. 09521 58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de



Das Zentrum des Hauses... der rund 65m² große Wohn- und Essbereich.



Ein Haus, um das Sie beneidet werden!

Lage, Grundstück und die Immobilie selbst überzeugen auf ganzer Linie.

Die Grundrisse sind durchdacht konzipiert und auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. So macht Wohnen Spaß.

Der Garten... ein Rückzugsort zum Genießen und Entspannen!

Der aufwändig angelegte Außenbereich - auf der Hausrückseite mit gut nutzbaren, ebenen Grünflächen - bieten den Bewohnern viel Freiraum und Privatsphäre.



Die Nordostansicht zeigt den Hauseingang mit Rundtreppe und befestigten Zugangswegen.

Die Südostansicht mit überbauter Garagenzufahrt und Treppenanlage zum Hauseingang.



 **Sparkasse**
Schweinfurt-Haßberge

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Herr Michael Zösch
Tel. 09521-58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de



Viel Raum zum gemeinsamen Kochen und Backen! Rund 20m² große Küche mit hellgrauen, großformatigen Fliesen als Bodenbelag und Blick durch raumhohe Fenster ins Grüne.



Wohnen der Extraklasse!

Behaglicher Wohn- und Essbereich mit Holzboden. Zwei verkleidete Stützbalken trennen den Wohn- vom Essbereich optisch ab.

Essbereich mit viel Platz für Familie und Freunde!

Ein Wohlfühlort an jedem Tag oder für besondere Anlässe... der verglaste Essbereich mit Schiebetür zum Balkon.



 **Sparkasse**
Schweinfurt-Haßberge

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Herr Michael Zösch
Tel. 09521-58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de

Das Wohnzimmer - großzügig und repräsentativ!

Hier wohnen Sie mit besonders viel Atmosphäre und hohem Platzangebot – auch für die Möblierung.



Mit viel Liebe zum Detail gestaltet!

In die Wohnzimmerwand eingebaute, beleuchtete Ablageflächen. Natursteinriemchen verblenden die Wand zwischen den Stützbalken perfekt.

Angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl!

Was gibt es Schöneres, als es sich am Abend mit einem guten Buch vor dem Kamin gemütlich zu machen?



Einzigartiges Wohngefühl mit viel Licht und Luft!

Offen bis zum Dach... der Luftraum im Essbereich mit Blick zu Galerie!



Raum für Ihre Wohnideen!

Die rund 22m² große, lichtdurchflutete Galerie mit Gaubenfenster nach Süden.

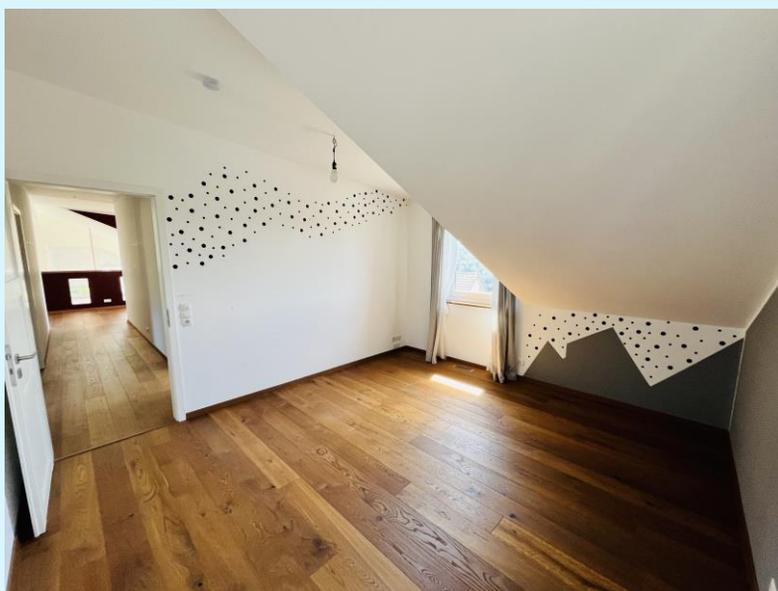
Vielseitig nutzbare Galerie im Dachgeschoss!

Ihr neuer Lieblingsplatz – ideal zum Arbeiten, Lesen und Entspannen!



Viel Platz und Licht bieten die Zimmer im Dachgeschoss!

Wohltuend große, helle Jugend- oder Kinderzimmer im Dachgeschoss.



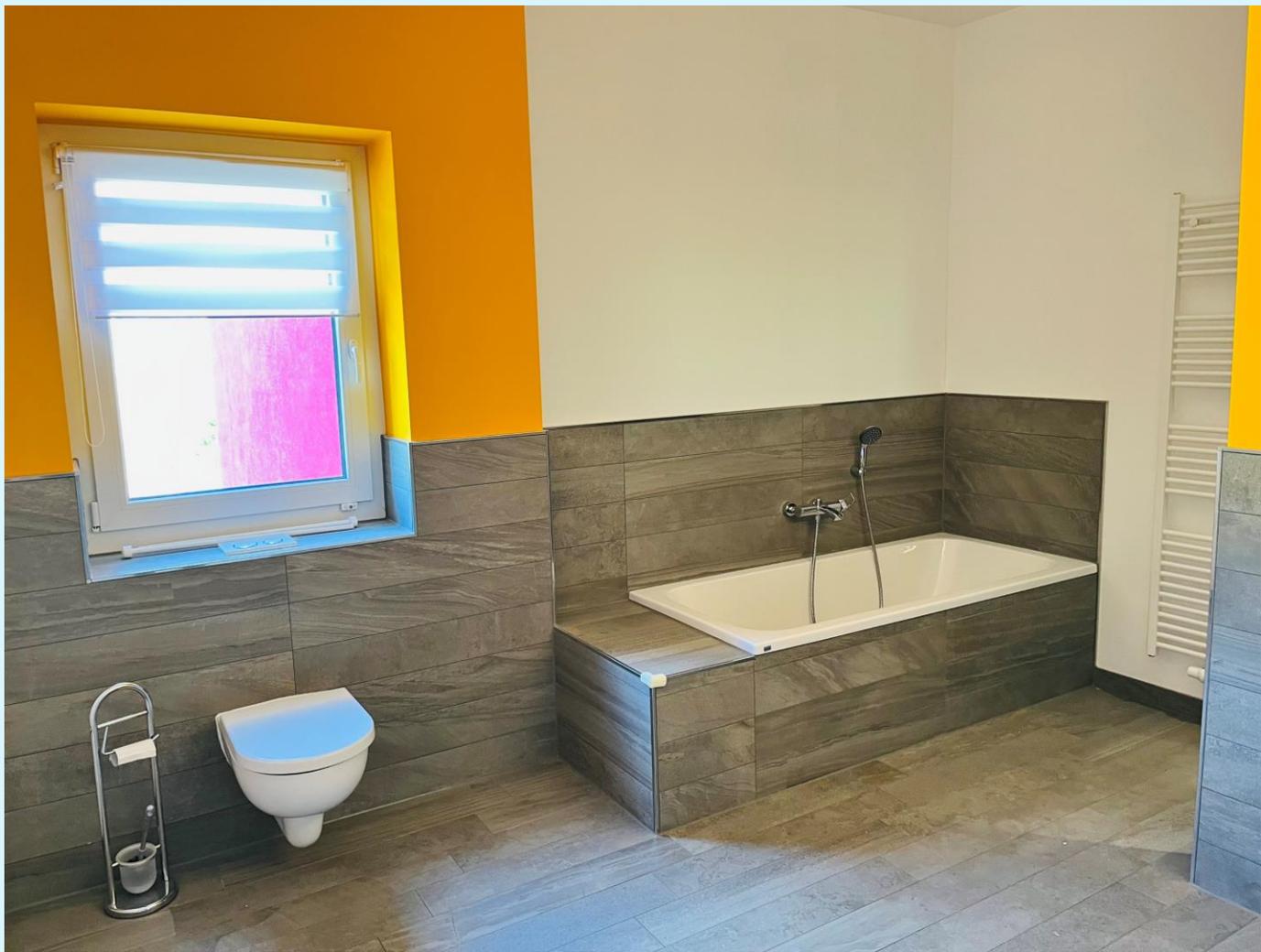
Helle, attraktive Zimmer im Dachgeschoss!

Gemütliches, 14m² großes Kinderzimmer in Südwestlage.

Komfortables Platzangebot im Dachgeschoss!

Helles, ca. 16m² großes Kinderzimmer in Südlage – ohne schräge Wände.





11m² großes Kinderbad mit Wanne/Dusche, WC und Handtuchheizkörper (Dachgeschoss).

13m² großes Elternbad mit Eckwanne, bodenebener Dusche, WC, abgehängter Decke mit integrierter Beleuchtung (Dachgeschoss).



S Sparkasse
Schweinfurt-Haßberge

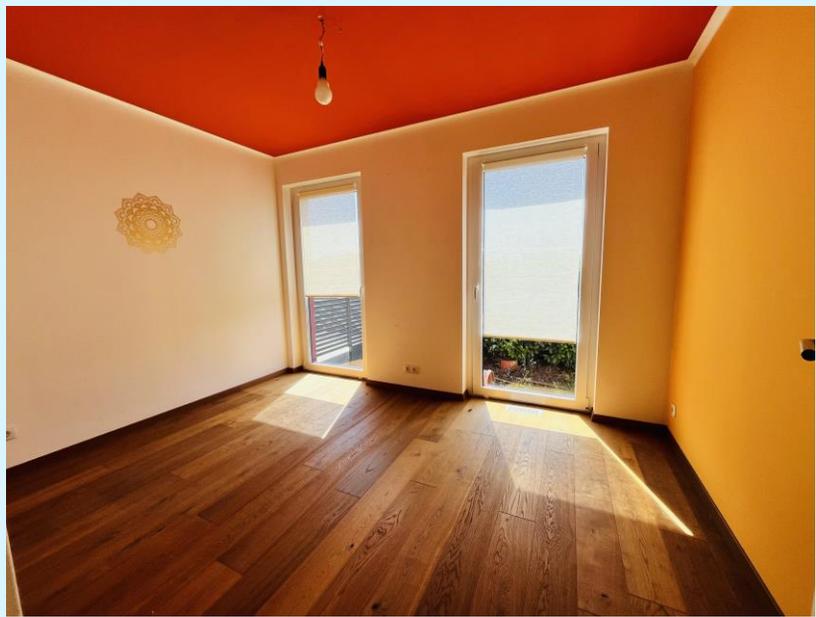
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Herr Michael Zösch
Tel. 09521-58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de

**Hell und freundlich...
die Zimmer oder Büroräume
im Erdgeschoss!**

Attraktive Raumgestaltung mit
Holzboden und bodentiefen
Fenstern nach Süden.



Wohnkomfort im Erdgeschoss!

16m² großer Raum mit Fenster
nach Westen und Norden.

Gut gelöst und unverzichtbar!

Gäste-WC mit Dusche im
Erdgeschoss!



Perfekter Platz zum Lagern!

22m² großer Lagerraum mit Fliesenboden.



Praktische Lösungen auch im Keller!

Geflieste Waschküche mit Podest.

Ein sicherer Ort für Ihre Fahrzeuge!

Praktisch und äußerst bequem – die im Haus integrierte 3-fach Garage mit elektrischen Sektionaltoren.



Grundriss Erdgeschoss Illustration - Möblierungsvorschlag

Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss Illustration - Möblierungsvorschlag

Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss Illustration - Möblierungsvorschlag

Kellergeschoss



Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

Art der Immobilie: Einfam.-Wohnhaus mit integrierter 3-fach Garage und vorgelagerter Hoffläche, Balkon, Terrasse und Garten

Baujahr: 2014 Grundstücksfläche: 832m²

Wohnfläche: ca. 295m² Nutzfläche: ca. 170m²

Zimmer: 8 Zimmer, Küche/Essen, Galerie, 2 Abstellräume, 2 Bäder + Gäste-WC mit Dusche, Terrasse, Balkon

Bauweise: Keller in Stahlbeton, Außenwände in Holzbaukonstruktion, Innenwände in Trockenbau, Decke zum EG in Stahlbeton, Decke zum Dachgeschoss als Holzbalkendecke, Dacheindeckung nach Süden mit glasierten Tonziegeln, nach Norden mit Stehfalzblech)

Gehobene Ausstattung mit vielen Extras:

- Moderne Architektur mit viel Glas und Licht
- Helle, sonnendurchflutete Räume – perfekte Südausrichtung
- Wohl durchdachte Grundrissgestaltung, unter anderem mit vier Hauszugangsmöglichkeiten, Luftraum mit Galerie, im Haus integrierte Garage mit 3 Stellplätzen
- Stattliche Außenmaße: 17,95m x 8,20m + 10,20m x 5,25m
- Enormes Platzangebot: ca. 465m² Wohn- und Nutzfläche
- 65m² großer Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- 23m² großer Südbalkon mit freier, unverbauter Aussicht
- Küche mit Essplatz mit Giebelfenster und zwei bodentiefe Fenster
- Separierter Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Wohlfühlbad mit Eckbadewanne und begehbare Dusche
- Schiebetüre zur Ankleide und Elternbad
- Tlw. eingebaute Wand- und Deckenbeleuchtung
- Treppenstufen zum Dachgeschoss mit eingebauter Beleuchtung
- Weiße Holztüren mit Edelstahlrücken
- Ansprechende Holz- und Fliesenböden (fußbodenbeheizt)
- 2 Komfortbäder - jeweils mit Wanne, begehbare Dusche, WC und Handtuchheizkörper (Waschbecken in beiden Bädern abgebaut)
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden - teilweise mit Fliegenschutz
- Komfortable, im Haus integrierte Garagenlösung: 3 Stellplätze mit elektrischen Sektionaltoren
- Geflieste Lagerräume, Waschküche, Kelleraußentreppe
- Aufwändig gestaltete Außen- und Gartenanlage, u.a. mit ebener Grünfläche, Spalierobst, Lorbeerhecke, beleuchtete Treppe und Wege, Kelleraußentreppe
- PV-Anlage mit 15,75kWp und Speicher der Firma Tesla (Inbetriebnahme im Herbst 2014)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, zum Teil mit Beschattung und Fliegenschutz.

Heizung/Warmwasser: Wärmepumpe.

Energieausweisdaten: Bedarfsausweis, 26,90kWh, Bj. 2014, Umweltwärme, Energieeffizienzklasse: **A+**

Übergabe: kurzfristig möglich.

Zielgruppe der Immobilie: Ideal für Familien mit hohem Platzbedarf. Gewerbliche Nutzung des separat zugänglichen Bereich möglich.

Kaufpreis: € 850.000,--

Keine Käufercourtage!



Nordwestansicht mit dem zweiten Eingang.



Naturnaher Rückzugsort... die große, ebene Gartenfläche auf der Hausrückseite.



23m² großer Balkon in sonnenverwöhnter Lage und wunderbarem Weitblick.

Sonstige Kosten: Der Erwerber trägt die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchgebühren in Höhe von ca. 1,5% bis 2%.

Quellen:

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Bilder: S-Immobilien



Schweinfurt-Haßberge

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der

**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Herr Michael Zösch

Tel. 09521 58141

michael.zoesch@sparkasse-sw-has.de