



Objektnummer 1319

**Kirch Ehrenbach - \*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\***

**Mehrfamilien-/Generationenhaus TOP-Lage, 308 m<sup>2</sup> Wfl. auf 685 m<sup>2</sup> Grund - Walberlablick**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**

**639.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>308,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>90,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>685,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>15,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl, Solar</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Gültig bis</b>	<b>15.08.2019</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

## Lage

*Mit dem Hausberg „Walberla“ eröffnet sich die Fränkische Schweiz. Am Fuße dieses Berges finden Sie das wunderschön gelegene Kirchehrenbach mit ca. 2300 Einwohner.*

*Grußwort der Bürgermeisterin Anja Gebhardt auf der homepage der Gemeinde Kirchehrenbach [www.vg-kirchehrenbach.de](http://www.vg-kirchehrenbach.de) :*

*In Kirchehrenbach findet man die besten Voraussetzungen für einen erholsamen und ruhigen Urlaub. Alle Infrastruktureinrichtungen (Verbandsschule, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Banken, Sportzentrum und Einkaufszentrum sowie eine hervorragende Gastronomie) lassen keine Wünsche offen.*

*Ein reges Vereinsleben schafft eine gute Atmosphäre für ein gelungenes Miteinander in unserer Bevölkerung. Familien sind hier gut aufgehoben. Die notwendigen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Spielplätze, Grund- und Mittelschule, Mittagsbetreuung, Bücherei) in unserer liebenswerten Gemeinde stehen Ihnen zur Verfügung, um ein entspanntes Wohnen und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung zu ermöglichen.*

### Entfernungen:

- Ca. 10 km nach Ebermannstadt*
- Ca. 10 km nach Forchheim*
- Ca. 30 km nach Erlangen*
- Ca. 45 km zum Flughafen Nürnberg*

*Bitte rufen Sie uns nicht an und füllen Sie das Anfrageformular vollständig aus. Wir werden Sie dann so bald als möglich zurückrufen.*

## Objektbeschreibung

*Das in 1995 erbaute Mehrfamilienhaus mit WALBERLABLICK und mit 5 Wohneinheiten ist in einem sehr guten Zustand und derzeit komplett vermietet.*

*Die Ausstattung der Wohnungen ist als Mittel einzustufen. Die Dachgeschosswohnungen wurden als eine große Wohnung mit 107 m<sup>2</sup> geplant und wurden einige Jahre später in Grundriss und Technik zu 2 gleichgroßen Wohnungen getrennt.*

*Alle Wohnungen haben mind. 1 Balkon und die UG-Wohnung den direkten Zugang zum Garten.*

*Weiterhin stehen 2 Garagen und 2 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.*

**UG**

*- 4,5 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Keller, Terrasse mit Garten - 85,84 m<sup>2</sup>*

**EG**

*- 2 Wohnungen mit je 2,5 Zimmer, Bad, Keller, Balkon – je 62,54 m<sup>2</sup>*

**OG**

*- 1 Wohnung mit 2,5 Zimmer, Bad, Dachboden, 2 Balkone - ca. 54 m<sup>2</sup>*

*- 1 Wohnung mit 2,5 Zimmer, Bad, Dachboden, 1 Balkon, beheizter Abstellraum (homeoffice)*

*- ca. 54 m<sup>2</sup> (ohne Abstellraum)*

*Eine Aufstellung der Mieteinnahmen und Details zu Mietverträgen senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.*

*Sicherlich ist diese Immobilie auch für eine Großfamilie interessant. Eine Zusammenführung der Wohnungen auf gleicher Ebene ist mit geringem Aufwand möglich.*

*Ein Teilverkauf der Wohnungen wird vom derzeitigen Eigentümer nicht angestrebt, jedoch bestünde hier durch den neuen Eigentümer die Möglichkeit. Die erforderliche Teilungserklärung ist bereits vorhanden.*

*Das Anwesen wurde ständig gepflegt und instand gehalten. Die Heizungsanlage wurde in 2016 erneuert.*

*Eine Solaranlage für Warmwasser ist verbaut.*

*Bitte rufen Sie uns nicht an und füllen Sie das Anfrageformular vollständig aus. Wir werden Sie dann so bald als möglich zurückrufen.*

**Ausstattung**

- 308 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 685 m<sup>2</sup> Grundstück
- ruhige Lage
- Walberlablick
- 5 Balkone
- Terrasse mit Garten
- Doppelgarage
- Stellplätze
- Waschküche
- Fahrradraum
- Kabelfernsehen
- Solaranlage
- Heizung aus 2016
- laut Telekom-Verfügbarkeitsberechnung sind bis zu 100 MBit/s verfügbar

## **Sonstiges**

*Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?*

*Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !*

*Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ?*

*Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.*

*In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !  
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns [info@bartosch-immobilien.com](mailto:info@bartosch-immobilien.com)*

*Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m<sup>2</sup>.  
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.*

*Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.  
Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.*

*Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.*

*Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)





