



Objektnummer 1383

## Ebermannstadt - Außergewöhnliche Immobilie mit Rendite trotz Wohnrecht

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**829.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt.**

**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>592,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.382,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl, Holz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.06.2034</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>311.00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

***Ebermannstadt bietet seinen rund 7.000 Einwohnern eine hohe Lebensqualität mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und vielen Restaurants.***

***In der Stadt sind mehrere Kitas und alle gängigen Schulformen zu finden.***

***Neben zahlreichen Arztpraxen ist auch das Klinikum Forchheim - Fränkische Schweiz in Ebermannstadt angesiedelt.***

***Das Umfeld hält ein vielseitiges Angebot der Freizeitgestaltung mit Wäldern, Sehenswürdigkeiten und***

***Sportmöglichkeiten bereit und sorgt für einen hohen Naherholungswert.***

***Der ÖPNV bietet eine gute Anbindung nach Forchheim und Erlangen und mit dem Auto sind die nächstgelegenen Städte Nürnberg, Bamberg und Bayreuth schnell erreicht.***

**Siehe auch: [www.ebermannstadt.de](http://www.ebermannstadt.de)**

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht eine nicht alltägliche Immobilie.**

**592 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 4 Wohneinheiten auf ca. 1382 m<sup>2</sup> auf wunderschön angelegtem Grundstück.  
Gebäude Baujahr 1950/ Umbau 1967/ Anbau 1990**

**Eine Wohneinheit ist mit einem Wohnrecht belastet und dies wurde selbstverständlich bei der Preisbewertung berücksichtigt.**

**Bitte haben Sie Verständnis, dass wir über die Einzelheiten des Rechts ausschliesslich in einem persönlichen Gespräch Auskunft erteilen.**

**Lassen Sie sich von der Großzügigkeit dieses Anwesens beeindrucken.**

**Die Hauptwohnung mit ca. 309 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 3 Etagen zzgl. entsprechender Nutzfläche und Garage besticht nicht nur in Größe, sondern ebenfalls durch die Architektur, durch Eleganz und Klasse. Das Kaminzimmer und die Balkone mit außerordentlicher Terrasse sollen hier nur als Beispiel erwähnt werden.**

**Die weiteren Wohnungen im Seitenflügel und im Haupthaus mit 127 m<sup>2</sup>, 51 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup> sind in guten Zustand und bedürfen ebenfalls keinerlei Renovierungen.**

**Aufteilung:**

**309 m<sup>2</sup> - 10 Zimmer**

**51 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer**

**104 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer**

**127 m<sup>2</sup> - 7 Zimmer**

**Angrenzend an das Grundstück ist ein weiterer Baugrund, ein Wohngebäude (3 Wohneinheiten vermietet) und ein Garagentrakt vorhanden. Diese Gebäude stehen auf einem Grund von ca. 2650 m<sup>2</sup>. Diese können gesondert erworben werden. Somit stehen über 4000 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Der hier genannte Kaufpreis beinhaltet diese Fläche nicht.**

**Es wurden bereits Gespräche bezgl. Bebaubarkeit mit der Stadt Ebermannstadt geführt.**

## **Ausstattung**

- **4 Wohneinheiten**  
**1 x 309 m<sup>2</sup>, 1 x 127 m<sup>2</sup>, 1 x 51 m<sup>2</sup>, 1 x 104 m<sup>2</sup>**
- **ca. 1382 m<sup>2</sup> angelegter Grund**
- **Garten mit Liegeflächen**
- **große Terrasse**
- **Loggia**
- **Balkon**
- **Natursteinböden**
- **Holzböden**
- **massiver Holz - Treppenaufgang**
- **Kaminzimmer**
- **6 WC**
- **4 x Badezimmer**
- **2 x Garagen**
- **2 x Kellerbar**
- **Sauna**
- **Weinkeller**
- **ruhige Lage**
- **Telekom**

## Sonstiges

### **Geldwäschegesetz:**

**Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.**

**Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.**

**Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.**

**Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.**

**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)















