



Objektnummer 5000

Ebermannstadt - EBERMANNSTADT "Stadtgärten" in der Fränkischen Schweiz, zentraler Lage, von 61-126m², 2 bis 4 Zimmer,

Eckdaten

Kaufpreis

304.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	60,0 m²
Nutzfläche	10,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	2,0
Baujahr	2023
Zustand	ERSTBEZUG
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.04.2023
Mit Warmwasser	1
Energiebedarf	59.30
Energieträger	FERN
Energieeffizienzklasse	B
Geltende EnEV	2008

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

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 Kindergärten 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 Freizeit- und Sportmöglichkeiten mit ausgedehnten Wäldern und Sehenswürdigkeiten der Fränkischen Schweiz bereit.

Der ÖPNV bietet eine gute Anbindung an die nahegelegenen Städte wie Forchheim, Erlangen, Bamberg.

Die Autobahnauffahrt auf die A73 ist 15km entfernt.

Objektbeschreibung

Verkauft werden:

2 bis 4 Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von 61m² bis 126m². Die Preise variieren von 304.000 € bis 679.000 €. Die Wohnungen mit ihren vorgelagerten Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen sind nach Südwesten oder Südosten ausgerichtet. In den Häusern befinden sich Aufzüge die Sie direkt in die jeweiligen Etagen bringen. Im Untergeschoss der jeweiligen Häuser befindet sich neben den zu den Wohnungen zugehörnden Kellerräumen je ein Fahrradraum.

Die Stadtgärten im Detail:

Die Wohnanlage besteht aus drei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten und einem weiteren Gebäudeteil im Reihenhausharakter mit 13 Wohneinheiten. Alle Gebäudedächer werden extensiv begrünt und die Abgrenzung der Terrassenflächen im Erdgeschoss erfolgt meist über Heckenbepflanzung.

Durch den Höhenversatz der Gebäude und die architektonischen Leitdetails, insbesondere den Balkon- und Terrassenflächen, erhält jeder der Wohnung das Maximalmaß an Privatsphäre.

Das Wohnquartier wird mittels Fernwärme beheizt. Diese wird mit Rohstoffen regenerativer Art (Hackschnitzel) produziert und in die Übergabestationen der jeweiligen Häuser geliefert. Darüber hinaus wurde im unteren Teil des Grundstücks eine Zisterne verbaut, in der sich Regenwasser sammelt. Dieses Wasser dient für die Bewässerung der Allgemeinflächen.

Die Wohnungen werden standardmäßig mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Sie als Käufer haben jedoch die Möglichkeit sich bei der Gestaltung und Farbauswahl, wie Fliesen, Sanitär, Bodenbelag und Elektronik mit einzubringen.

Zu den jeweiligen Wohnungen können zusätzlich Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze erworben werden die sich direkt im oder am Objekt befinden.

Ausstattung

- *Massivbau mit Wärmeschutz*
- *Dachterrassen, Balkone oder Terrassen*
- *teilweise Ankleidezimmer*
- *überwiegend Hauswirtschaftsraum*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

- *Aufzüge (bei Penthouse-Wohnung direkt bis in die Wohnung)*
- *Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Aluminium-Vorsatzschale*
- *normgerechter Schall- und Wärmeschutz*
- *Rohrleitungen Edelstahl*
- *Raum - Be- und Entlüftung*
- *hochwertige Bäderausstattung*
- *ausreichende Elektroinstallation der Marke GIRA*
- *im Wohnraum Multimediateilnehmer "homeway"*
- *Flachdachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung*
- *Terrassen und Balkone mit Belag*
- *große Kellerräume*
- *mehrere Fahrradräume*
- *im Trockenem von der Tiefgarage in die Wohnung*
- *Tiefgarage zur Wohnung - zzgl. 24.500 EUR oder 27.500 EUR*
- *Außenstellplatz zur Wohnung - zzgl. 10.000 EUR*
- *Glasfaseranschluss*
- *Stellplatz für E-Auto mit Wallbox für Carsharing-Auto*
- *Innenhöfe Autofrei*

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*

*Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
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 !



WOHNUNG 1

4-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 126 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	36,39 m ²
Schlafen	17,40 m ²
Kind/Arbeit	11,22 m ²
Kind 2	12,50 m ²
Flur	5,09 m ²
Eingang/Garderobe	8,97 m ²
Bad Gast	5,93 m ²
Bad	7,37 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Zwischensumme	107,97 m ²
Terrasse (50% von 36,76 m ²)	18,38 m ²
Summe	126,35 m ²
exklusive Gartenfläche	57,03 m ²



WOHNUNG 3

2-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 61 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,90 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m ²
Bad	7,46 m ²
Zwischensumme	53,18 m ²
Terrasse (50% von 15,69 m ²)	7,85 m ²
Summe	61,03 m ²



WOHNUNG 4

2-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 61 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,75 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m ²
Bad	7,46 m ²
Zwischensumme	53,03 m ²
Terrasse (50% von 16,13 m ²)	8,07 m ²
Summe	61,10 m ²



WOHNUNG 5

2-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 61 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,90 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m ²
Bad	7,46 m ²
Zwischensumme	53,18 m ²
Terrasse (50% von 15,69 m ²)	7,85 m ²
Summe	61,03 m ²



WOHNUNG 6

2-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 61 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,75 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m ²
Bad	7,46 m ²
Zwischensumme	53,03 m ²
Terrasse (50% von 15,74 m ²)	7,87 m ²
Summe	60,90 m ²



WOHNUNG 7

2-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 61 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,90 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m ²
Bad	7,46 m ²
Zwischensumme	53,18 m ²
Terrasse (50% von 15,69 m ²)	7,85 m ²
Summe	61,03 m ²



WOHNUNG 8

4-Zimmer-Wohnung | Haus West | Erdgeschoss | 121 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	36,39 m ²
Schlafen	17,40 m ²
Kind/Arbeit	11,22 m ²
Kind 2	12,50 m ²
Flur	5,09 m ²
Eingang/Garderobe	8,97 m ²
Bad Gast	5,93 m ²
Bad	7,37 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Zwischensumme	107,97 m ²
Terrasse (50% von 26,35 m ²)	13,18 m ²
Summe	121,15 m ²



WOHNUNG 9

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m²



AUFTeilUNG	
Wohnen	13,09 m ²
Kochen/Essen	21,83 m ²
Schlafen	14,43 m ²
Kind	10,49 m ²
Flur	3,39 m ²
Eingang/Garderobe	5,29 m ²
Bad	6,44 m ²
WC	2,92 m ²
Abstellraum/HWR	2,46 m ²
Zwischensumme	80,34 m ²
Dachterrasse (50% von 21,36 m ²)	10,68 m ²
Summe	91,02 m ²



WOHNUNG 10

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m²



AUFTeilUNG	
Wohnen	13,09 m ²
Kochen/Essen	21,83 m ²
Schlafen	14,43 m ²
Kind	10,49 m ²
Flur	3,39 m ²
Eingang/Garderobe	5,29 m ²
Bad	6,61 m ²
WC	2,92 m ²
Abstellraum/HWR	2,46 m ²
Zwischensumme	80,51 m ²
Dachterrasse (50% von 21,45 m ²)	10,73 m ²
Summe	91,24 m ²



WOHNUNG 11

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m²



AUFTeilUNG	
Wohnen	13,09 m ²
Kochen/Essen	21,83 m ²
Schlafen	14,43 m ²
Kind	10,49 m ²
Flur	3,39 m ²
Eingang/Garderobe	5,29 m ²
Bad	6,61 m ²
WC	2,92 m ²
Abstellraum/HWR	2,46 m ²
Zwischensumme	80,51 m ²
Dachterrasse (50% von 21,45 m ²)	10,73 m ²
Summe	91,24 m ²



WOHNUNG 12

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m²



AUFTeilUNG	
Wohnen	13,09 m ²
Kochen/Essen	21,83 m ²
Schlafen	14,43 m ²
Kind	10,49 m ²
Flur	3,39 m ²
Eingang/Garderobe	5,29 m ²
Bad	6,61 m ²
WC	2,92 m ²
Abstellraum/HWR	2,46 m ²
Zwischensumme	80,51 m ²
Dachterrasse (50% von 21,57 m ²)	10,79 m ²
Summe	91,30 m ²



WOHNUNG 13

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m²



AUFTEILUNG

Wohnen	13,09 m ²
Kochen/Essen	21,83 m ²
Schlafen	14,43 m ²
Kind	10,49 m ²
Flur	3,39 m ²
Eingang/Garderobe	5,29 m ²
Bad	6,44 m ²
WC	2,92 m ²
Abstellraum/HWR	2,46 m ²
Zwischensumme	80,34 m ²
Dachterrasse (50% von 21,80 m ²)	10,80 m ²
Summe	91,14 m ²



WOHNUNG 18

3-Zimmer-Wohnung | Haus Süd | Erdgeschoss | 92 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	33,56 m ²
Schlafen	15,02 m ²
Kind	12,05 m ²
Diele	8,31 m ²
Bad	6,46 m ²
Duschbad	5,36 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
Zwischensumme	83,46 m ²
Terrasse (50% von 17,37 m ²)	8,69 m ²
Summe	92,15 m ²
exklusive Gartenfläche	15,71 m ²



WOHNUNG 19

2-Zimmer-Wohnung | Haus Süd | Erdgeschoss | 64 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	29,61 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Diele	4,33 m ²
Bad	5,59 m ²
Abstellraum	2,39 m ²
Zwischensumme	56,58 m ²
Terrasse (50% von 13,91 m ²)	6,96 m ²
Summe	63,54 m ²
exklusive Gartenfläche	50,04 m ²



WOHNUNG 25

2-Zimmer-Wohnung | Haus Süd | 1. OG | 67 m²



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	30,48 m ²
Schlafen	12,89 m ²
Ankleide	3,94 m ²
Diele	6,90 m ²
Bad	5,61 m ²
Abstellraum	2,04 m ²
Zwischensumme	61,86 m ²
Balkon (50% von 10,20 m ²)	5,10 m ²
Summe	66,96 m ²



WOHNUNG 27

3-Zimmer-Wohnung | Haus Ost | Penthouse | 126 m²



WOHNUNG 28

3-Zimmer-Wohnung | Haus Süd | Penthouse | 126 m²



AUFTEILUNG

Wohnen	13,52 m ²
Kochen/Essen	27,99 m ²
Schlafen	12,81 m ²
Ankleide	6,13 m ²
Kind	13,57 m ²
Flur	2,77 m ²
Diele	10,84 m ²
Bad	8,00 m ²
Gäste-WC	4,28 m ²
Speisekammer	3,30 m ²
Abstellraum	2,45 m ²
Zwischensumme	105,66 m ²
Dachterrasse (50% von 41,17 m ²)	20,59 m ²
Summe	126,25 m ²



AUFTEILUNG

Wohnen	13,52 m ²
Kochen/Essen	27,99 m ²
Schlafen	12,81 m ²
Ankleide	6,13 m ²
Kind	13,57 m ²
Flur	2,77 m ²
Diele	10,83 m ²
Bad	8,00 m ²
Gäste-WC	4,28 m ²
Speisekammer	3,30 m ²
Abstellraum	2,45 m ²
Zwischensumme	105,65 m ²
Dachterrasse (50% von 41,17 m ²)	20,59 m ²
Summe	126,24 m ²

