



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,90 m²
Schlafen	12,87 m²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m²
Bad	7,46 m²
Zwischensumme	53,18 m²
Terrasse (ca. 11,65 m²)	7,85 m²
Summe	61,03 m²



Objektnummer 5103

Ebermannstadt - KAPITALANLEGER -- 3 JAHRE MIETGARANTIE *
2 Zimmer incl. Einbauküche* 61 m² * und Terrasse *

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision

304.000,00 €

170,00 €

PROVISIONSFREI inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	61,0 m²
Nutzfläche	6,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2023
Zustand	ERSTBEZUG
Bad	Dusche
Heizungsart	Fussboden
Befeuern	Alternativ
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.04.2023
Mit Warmwasser	1
Energiebedarf	59.30
Energieträger	FERN
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	2023
Geltende EnEV	2008
Gebäudeart	Wohngebäude

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

Objektbeschreibung

KAPITALANLAGE !!!

PROVISIONSFREI !!!

3 JAHRE MIETE VOM BAUTRÄGER GARANTIERT !!!

MODERNE EINBAUKÜCHE INCLUSIVE!!!

Verkauft wird eine geräumige 2 Wohnung incl. Einbauküche, diese ist im Kaufpreis enthalten. Der Bauträger garantiert Ihnen bis zu 3 Jahren Mietgarantie.

Die geräumige 2-Zimmerwohnung verfügt über einen offenen Wohnbereich incl. einer modernen Einbauküche von dort aus gelangt man auf die großen Terrasse. Einen innenliegenden Duschbad sowie ein sehr helles Schlafzimmer runden diese ca. 61m² große Eigentumswohnung ab.

Eine Kaltmiete von 12,31€ - 13,06€ der m² kann durchaus gefordert werden.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie in ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

Das Wohnquartier wird mittels Fernwärme beheizt.

Ein weiteres Merkmal der Stadtgärten Ebermannstadt ist die Mobilität ohne eigenen PKW. Teil der Eigentümergemeinschaft ist das Betreiben eines Carsharing-Autos, auf welches alle Bewohner der Anlage exklusiv Zugriff haben. Dafür wird im Außenbereich an der Schulstraße ein eigener Stellplatz mit E-Ladesäule errichtet. Die Nutzungsregelungen für das Fahrzeug legen die Eigentümer selbst fest. Das Carsharing trägt nicht nur den Gedanken der Nachhaltigkeit, sondern ergänzt auch die gute Verkehrsanbindung des ÖPNV.

Ausstattung

- incl. Einbauküche
- 3 Jahre Mietgarantie
- Provisionsfrei

- **Terrasse**
- **großer Kellerraum**
- **Fahrradraum**
- **Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Aluminium-Vorsatzschale**
- **normgerechter Schall- und Wärmeschutz**
- **Massivbau mit Wärmeschutz**
- **Rohrleitungen Edelstahl**
- **Raum - Be- und Entlüftung**
- **hochwertige Bäderausstattung**
- **ausreichende Elektroinstallation der Marke GIRA**
- **im Wohnraum Multimediateilnehmer "homeway"**

Zusätzlich:

- **Tiefgarage - zzgl. 24.500 EUR bzw. 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 Handelsregistrauszugs, 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 !

Wir suchen 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 3

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



AUFTEILUNG

Wohnen/Kochen/Essen	23,90 m²
Schlafen	12,87 m²
Eingang/Garderobe/Abstell	8,95 m²
Bad	7,46 m²
Zwischensumme	53,18 m²
Terrasse (50% von 15,69 m²)	7,85 m²
Summe	61,03 m²



WOHNUNG 3

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



ADRESSE

Schiffstraße 13, 91052 Ebermannstadt

ENERGIEAUSWEIS

Energieträger	Biomasse (Holz)
Energieeffizienzklasse	B
Ausweistyp	Bedarfsorientiert
Gültigkeit bis	03.11.2031

DETAILS

Ausrichtung	Süd-West
Kellerraum Nr.	K2
Kellerraum m²	6,15 m²
geplante Fertigstellung	2. Quartal 2024
Aufzug	nein
TV-Signal	Glasfaser/Internet
Fahrradraum	ja
Tiefgaragen-Zugang	separat

HAUSGELD

Hausgeld monatlich	170,00 EUR
--------------------	------------

Kaufpreis 304.000,00 €

Ankaufsnebenkosten: Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fallen für den Erwerber Grunderwerbsteuer (ca. 3,5%), Notargebühren (ca. 1,5%) und Grundbucheintragsgebühren (ca. 0,5%) an. (Stand März 2023)

Hinweis: Der Erwerb einer Wohnung erfolgt in Kombination mit einem Stellplatz. Der Kaufpreis ist den entsprechenden Preisblättern zu entnehmen.

Veräußerer: ALITUS Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG
Koldestraße 16, 91052 Erlangen
www.stadtgarten-ebermannstadt.de

Der Grundrissplan ist nicht zur Maßnahme geeignet. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag des Architekten. Maßstäbe für Längsrichtung und tatsächliche Ausführung sind der notarielle Kaufvertrag sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Unterlagen u.a. die Grundrisse der Altkommunalförderungsprojekte, die Käufer Bauzeichnung sowie die individuellen Ausstattungsentscheidungen des Erwerbers.