



Objektnummer 5113

**Ebermannstadt - KAPITALANLAGE - 3 JAHRE MIETGARANTIE \***  
**3,5 Zimmer \* 91 m<sup>2</sup> \* Dachterrasse \***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Hausgeld**  
**Provision**

**453.000,00 €**  
**242,00 €**  
**PROVISIONSFREI 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>91,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>6,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Alternativ</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.04.2023</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>59.30</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</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**

**KAPITALANLAGE !!!**

**PROVISIONSFREI !!!**

**3 JAHRE MIETE VOM BAUTRÄGER GARANTIERT !!!**

**MODERNE EINBAUKÜCHE INCLUSIVE!!!**

*Mittendrinn statt nur dabei.*

*Diese wunderschön geschnittene 3,5 Zimmer Neubau-Wohnung ist für Eigenheimbesitzer genau so interessant wie für Kapitalanleger.*

*Hier wurden auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine offene Wohnküche ein Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer mit Bad und Gäste WC sowie ein Hauswirtschaftsraum erschaffen. Die geräumige Dachterrasse runden diese Immobilie ab.*

*Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG.*

*Eine Kaltmiete von 12,31€ - 13,06€ pro m<sup>2</sup> kann durchaus gefordert werden.*

*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**

- 3 Jahre Mietgarantie
- Provisionsfrei
- moderne Einbauküche
- lichtdurchflutete Wohneinheit
- Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne

- **hochwertige Bäderausstattung**
- **Gäste WC mit Fenster**
- **Dachterrassen**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **großer Kellerraum**
- **Fahrradraum**
- **Raum - Be- und Entlüftung**
- **Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Aluminium-Vorsatzschale**
- **normgerechter Schall- und Wärmeschutz**
- **Rohrleitungen Edelstahl**
- **ausreichende Elektroinstallation der Marke GIRA**
- **im Wohnraum Multimediateilnehmer "homeway"**
- **Glasfaseranschluss**
- **Massivbau mit Wärmeschutz**
- **Stellplatz für E-Auto mit Wallbox für Carsharing-Auto**
- **Innenhöfe Autofrei**

**Zusätzlich:**

- **Tiefgarage - zzgl. 24.500 EUR bzw. 27.500 EUR**
- **Außenstellplatz zur Wohnung - zzgl. 10.000 EUR**

## **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 !**

**Wir suchen 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.**

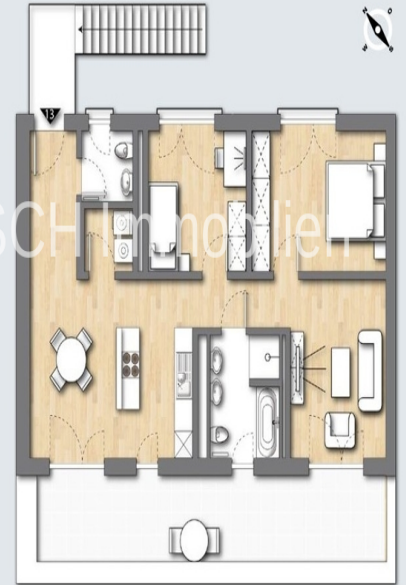
**Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.**

**Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !**



### AUFTEILUNG

Wohnen	13,09 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	21,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,43 m <sup>2</sup>
Kind	10,49 m <sup>2</sup>
Flur	3,39 m <sup>2</sup>
Eingang/Garderobe	5,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,44 m <sup>2</sup>
WC	2,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum/HWR	2,46 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	80,34 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50% von 21,60 m <sup>2</sup> )	10,80 m <sup>2</sup>
Summe	91,14 m <sup>2</sup>



**ADRESSE**

Schulstraße 19, 91320 Ebermannstadt

**DETAILS**

Ausrichtung	Süd-West
Kellerraum Nr.	K10
Kellerraum m <sup>2</sup>	6,55 m <sup>2</sup>
geplante Fertigstellung	2. Quartal 2024
Aufzug	nein
TV-Signale	Glasfaser/Internet
Fahrradraum	ja
Tiefgaragen-Zugang	separat

**ENERGIEAUSWEIS**

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

**HAUSGELD**

Hausgeld monatlich	242,00 EUR
--------------------	------------

**Kaufpreis** 453.000,00 €

**Ankaufnebenkosten:** 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.stadtgaerten-eberrmannstadt.de

Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag des Architekten. Maßgeblich für Leistungsumfang und tatsächliche Ausführung sind der notarielle Kaufvertrag sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Unterlagen; u.a. die Grundrisse der Abgeschlossenheitsbescheinigung, die Käufer-Baubeschreibung sowie die individuellen Ausstattungsentscheidungen des Erwerbers.

**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](#)



