



Eckdaten

Kaltmiete	910,00 €
Warmmiete	1.260,00 €
Nebenkosten	350,00 €
Kaution	2.730,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	140,0 m²
Nutzfläche	15,0 m²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.11.2030
Energiekennwert	65.90 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1995
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Ebermannstadt wird als „Herz der Fränkischen Schweiz“ genannt.

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

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen und das Besondere lieben

Wer großzügiges Wohnen liebt und das Besondere sucht, wird sich hier schnell zu Hause fühlen. Diese außergewöhnliche 2,5 -Zimmer-Galerie-Wohnung begeistert mit beeindruckenden Raumhöhen, viel Licht, einem offenen Wohnkonzept und einer Aussicht, die man jeden Tag aufs Neue genießen kann.

Ideal für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt, bietet die Wohnung auf rund 140 m² Wohnfläche ein ganz besonderes Wohngefühl. Die großzügigen Räume, die hohen Decken und die offene Gestaltung verleihen der Wohnung eine wunderbare Weite und lassen sie gleichzeitig gemütlich und einladend wirken. Hier gibt es nicht einfach nur Platz – hier entsteht Raum für Leben, persönliche Ideen und echte Wohlfühlmomente.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Durch die vielen hellen Flächen wirkt der Raum freundlich und offen und bietet Ihnen jede Menge Möglichkeiten, Ihre ganz persönliche Wohnwelt zu gestalten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den geräumigen Balkon. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen, in Ruhe Ihren Kaffee genießen oder den Abend entspannt ausklingen lassen – und dabei den beeindruckenden Blick über die Dächer von Ebermannstadt genießen. Ein Platz, an dem man gerne verweilt und die besondere Lage dieser Wohnung wirklich spürt.

Die bereits vorhandene große und eingerichtete Küche fügt sich harmonisch in das großzügige Wohnkonzept ein und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.

Für ein ganz besonderes Wohngefühl sorgt die offene Galerie. Sie verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter und eröffnet Ihnen gleichzeitig zusätzlichen Raum für Ihre persönlichen Wünsche. Ob stilvolles Homeoffice, gemütliche Lesecke, Fitnessbereich oder kreativer Rückzugsort – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen. Der angrenzende Abstellraum sorgt dabei für praktischen zusätzlichen Stauraum.

Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Raum für Ruhe und Erholung. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, das ausschließlich über das Schlafzimmer erreichbar ist. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, einen Waschtisch mit Waschbecken ein Bidet sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit alles, was Sie für einen komfortablen Alltag benötigen.

Ein separates Gäste-WC ist bequem über den Flur erreichbar und verfügt über ein WC, ein Waschbecken sowie ein Urinal.

Auch an praktischen Stauraum wurde gedacht: Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Für Ihr Fahrzeug besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine Garage für 60,00 € monatlich und/oder einen Stellplatz für 20,00 € monatlich anzumieten.

Diese außergewöhnliche Wohnung ist mehr als nur großzügiger Wohnraum. Sie verbindet Großzügigkeit, Licht, besondere Architektur und eine beeindruckende Aussicht zu einem Zuhause mit ganz eigenem Charakter.

Die Kombination aus rund 140 m² Wohnfläche, hohen Decken, Galeriefloor, einem großzügigen Balkon und dem Blick über die Dächer von Ebermannstadt macht diese Wohnung zu einem echten Unikat.

*Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene, Anfrageformular vollständig ausgefüllt.
Wir melden uns umgehend.*

Ausstattung

- *Laminatboden und Fliesen im Wohnbereich*
- *Große und eingerichtete Küche*
- *Badezimmer mit Badewanne und Dusche*
- *Waschtisch mit Waschbecken*
- *Bidet*
- *Waschmaschinenanschluss im Badezimmer*
- *Separates Gäste-WC mit WC, Waschbecken und Urinal*
- *Abstellraum im Bereich der Galerie*
- *Separater Kellerraum*
- *Gemeinschaftlicher Fahrradkeller*
- *Garage optional: 60,00 € monatlich*
- *Stellplatz optional: 20,00 € monatlich*
- *Obergeschoss ohne Aufzug*
- *It. Telekom sind bis zu 250 MBit/s möglich*
- *Glasfaseranschluss demnächst möglich*
- *Einzug nach Absprache bzw. sofort möglich*

? Highlights

- *Ca. 140 m² großzügige Wohnfläche*
- *2-Zimmer-Galerie-Wohnung mit außergewöhnlichem Wohnkonzept*
- *Beeindruckende Raumhöhen und hohe Decken*
- *Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich*

- *Geräumiger Balkon mit gigantischer Aussicht über die Dächer von Ebermannstadt*
- *Offene Galerie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten*
- *Große, eingerichtete Küche (kann nach Absprache abgebaut werden)*
- *Teilweise vorhandene Einbaumöbel (können nach Absprache abgebaut werden)*
- *Großzügiges Schlafzimmer*
- *Ruhige und gemütliche Wohnatmosphäre*

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.

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 !













