



## **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.800,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>2.050,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>250,00 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>5.400,00 €</b>

**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>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>482,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas, Holz</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>134.40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## Lage

*Das Haus befindet sich in attraktiver, leicht erhöhter Wohngegend in Ebermannstadt – dem Herzen der Fränkischen Schweiz. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Weitblick über die reizvolle Landschaft bis hin zum bekannten Walberla, einem der schönsten Wahrzeichen der Region. Die ruhige Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.*

*Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die historische Altstadt von Ebermannstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und gemütlichen Gastronomiebetrieben lädt zum Bummeln und Verweilen ein.*

*Ebermannstadt bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Fränkische Schweiz zählt zu den schönsten Naturlandschaften Deutschlands und begeistert mit einer Vielzahl an Wander-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Wanderwege führen durch romantische Täler, vorbei an Burgen, Felsen und beeindruckenden Aussichtspunkten.*

*Sportbegeisterte finden ein breites Angebot an Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Klettern, Kanufahren, Tennis oder Fitnessangebote in der Umgebung. Die Region ist weit über ihre Grenzen hinaus als Freizeit- und Naturparadies bekannt.*

*Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Ebermannstadt ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Forchheim mit Anschluss in Richtung Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen für eine hervorragende Erreichbarkeit der gesamten Metropolregion Nürnberg.*

*Wer naturnah wohnen und gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren möchte, findet hier einen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität, beeindruckender Landschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.*

## Objektbeschreibung

*Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene Doppelhaushälfte mit viel Platz zum Wohnen und Genießen.*

*Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails sowie einen liebevoll angelegten Garten mit zahlreichen Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst insgesamt 482 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.*

*Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Über den Windfang gelangt*

*man in den Flur. Direkt rechts befindet sich ein Gäste-WC mit Toilette, Urinal und Waschbecken. Durch eine weitere Tür öffnet sich der lichtdurchflutete Essbereich mit Echtholzparkett und einem gemütlichen Kachelofen. Ein integrierter, massiver Essplatz sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre.*

*Links angrenzend befindet sich die geräumige Küche, die bereits mit einer hochwertigen Massivholz-Küche inklusive Elektrogeräten ausgestattet ist. Auf der rechten Seite steht eine große Speisekammer beziehungsweise ein Abstellraum zur Verfügung.*

*Vom Esszimmer aus gelangt man auf einen kleinen Balkon mit Treppe in den Garten. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das großzügige und helle Wohnzimmer mit Südausrichtung. Von hier aus geht es auf den Balkon mit eine Treppe die ebenfalls in den den Garten führt.*

*Über eine massive Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss. Hier empfängt ein großzügiger Flur mit Echtholzparkett, der sich auch ideal als Ankleidebereich oder als zusätzlicher Wohnraum nutzen ließe.*

*Auf dieser Etage befinden sich drei Schlafräume sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC. Zwei Schlafzimmer sind mit Echtholzparkett ausgestattet, ein Zimmer verfügt über einen Korkboden. Alle drei Räume haben Zugang zu einem Balkon.*

*Der ausgebaute Spitzboden wirkt durch seine Dachflächenfenster und das Giebelfenster besonders hell und offen. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Studio, Atelier, Hobbyraum, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort.*

*Das Kellergeschoss ist vollständig gefliest und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In dem Heizungsraum steht ein großzügiger Werkstattbereich mit Werkbank zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich hier eine Waschküche mit zusätzlichem WC und Dusche sowie ein beheizbarer Raum, der sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Zwei weitere Kellerräume bieten reichlich Stauraum für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder Garten- und Freizeitausstattung. Durch die durchdachte Aufteilung stellt das Untergeschoss eine wertvolle Erweiterung des Wohn- und Nutzraums dar.*

*Zum Haus gehören die rechte Hälfte einer Doppelgarage sowie zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in etwa 50 Metern Entfernung. Der Vorplatz sowie der Bereich neben der Garage sind mit einer attraktiven Holzüberdachung versehen. Hier befindet sich derzeit eine Terrasse mit geschütztem Sitzbereich. Hinter der Garage wurde zusätzlich ein uneinsehbarer Freisitz angelegt, der sich ideal für entspannte Stunden an warmen Sommertagen eignet und zugleich Platz zur Lagerung von Holz für den Kachelofen bietet.*

*Der großzügige Garten auf dem 482 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein Gartenhäuschen, weitere Terrassenflächen sowie ausreichend Platz*

*für Hochbeete, Gemüseanbau oder individuelle Gartengestaltung machen diesen Außenbereich besonders attraktiv. Die liebevoll angelegte Gartenanlage schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und lädt zum Verweilen ein.*

*Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die Wert auf großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen attraktiven Gartenbereich legen.*

*Bitte rufen Sie uns nicht an, sondern nutzen Sie das in den jeweiligen Portalen hinterlegte Anfrageformular und senden Sie es vollständig ausgefüllt an uns zurück. Wir melden uns umgehend.*

## **Ausstattung**

- *Großzügig geschnittene Doppelhaushälfte mit durchdachter Raumaufteilung*
- *482 m<sup>2</sup> Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten*
- *laut Telekom derzeit 50 MBit/s*
- *Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre*
- *Mehrere Terrassen, Balkone und Freisitze*
- *Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen*
- *Gemütlicher Kachelofen als zusätzlicher Wärmespender und Blickfang*
- *Integrierter massiver Essplatz im Essbereich*
- *Helle und großzügige Wohnräume*
- *Holzfenster mit 2-fach-Verglasung*
- *Massivholz-Küche inklusive Elektrogeräten*
- *Praktische Speisekammer bzw. Abstellraum*
- *Gäste-WC mit Toilette, Urinal und Waschbecken*
- *Wohnzimmer mit Südausrichtung und direktem Gartenzugang*
- *Drei Schlafzimmer mit Balkonzugang*
- *Großzügiger Flurbereich im Obergeschoss mit Potenzial für eine Ankleide oder Wohnraum*
- *Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC*
- *Ausgebauter Spitzboden als Studio, Atelier, Büro oder Hobbyraum nutzbar*
- *Vollständig gefliestes Kellergeschoss*

- *Werkstattbereich mit Werkbank*
- *Waschküche mit zusätzlichem WC und Dusche*
- *Beheizbarer Kellerraum als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzbar*
- *Zwei weitere Kellerräume mit viel Stauraum*
- *Rechte Hälfte einer Doppelgarage*
- *Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus*
- *Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe*
- *Überdachte Terrassen- und Aufenthaltsbereiche*
- *Uneinsehbarer Freisitz*
- *Gartenhäuschen mit Terrasse und gemauerten Grill*
- *Vielfältige Möglichkeiten für Gemüseanbau, Hochbeete oder individuelle Gartengestaltung*

*Die Wohnung wird bevorzugt an Nichtraucher vermietet. Haustiere sind nach vorheriger Absprache herzlich willkommen.*

*Um ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis zu fördern, wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart.*

*In den Nebenkosten enthalten sind:*

- *Versicherung*
- *Grundabgaben*
- *Kaminkehrerkosten*
- *Müllgebühren*
- *Wasser- und Abwasserkosten*
- *Wartungskosten*

## 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.**

**Hinweis: Zur optimierten Darstellung können einzelne Bilder mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet oder visualisiert worden sein.**

**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 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)















**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)





**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](#)

