



## **Eckdaten**

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

**453.000,00 €**

**241,00 €**

**PROVISIONSFREI inkl. MwSt.**

**Bartosch Immobilien**

Oberes Tor 9 - 91320 Ebermannstadt

[Tel: 09194 795 66 11](tel:091947956611) | [info@bartosch-immobilien.com](mailto:info@bartosch-immobilien.com)

[Termin buchen](#)

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>91,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>11,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</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>Neuwertig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Alternativ</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.11.2031</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>73.00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Bartosch Immobilien**

Oberes Tor 9 - 91320 Ebermannstadt

[Tel: 09194 795 66 11](tel:091947956611) | [info@bartosch-immobilien.com](mailto:info@bartosch-immobilien.com)

[Termin buchen](#)

[Online ansehen](#)

## **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 !!!**

**BEREITS VERMIETET!!!**

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

**MODERNE EINBAUKÜCHE INCLUSIVE!!!**

**Profitieren Sie beim Kauf von der degressiven AfA für Neubauten und nutzen Sie Ihre Vorteile!!!**

**Mittendrinn statt nur dabei.**

**Diese wunderschön geschnittene 4 Zimmer Neubau-Wohnung ist für Kapitalanleger sehr interessant.**

**Die Wohnung ist bereits vermietet**

**Eine Einbauküche wurde bereits vom Bauträger eingebaut.**

**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.**

## **Ausstattung**

- **Bereits vermietet für 1235,00 € im Monat // 3 Jahre Mietgarantie**
- **Provisionsfrei**
- **moderne Einbauküche**
- **lichtdurchflutete Wohneinheit**
- **Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne**
- **hochwertige Bäderausstattung**

**Bartosch Immobilien**

Oberes Tor 9 - 91320 Ebermannstadt

[Tel: 09194 795 66 11](tel:091947956611) | [info@bartosch-immobilien.com](mailto:info@bartosch-immobilien.com)

[Termin buchen](#)

[Online ansehen](#)

- *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*
  - *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 !**

## WOHNUNG 9

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m<sup>2</sup>



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 21,36 m <sup>2</sup> )	10,68 m <sup>2</sup>
Summe	91,02 m <sup>2</sup>



## WOHNUNG 9

3,5-Zimmer-Wohnung | Haus West | 1. OG | 91 m<sup>2</sup>



### ADRESSE

Schiffstraße 11, 91320 Ebermannstadt

### DETAILS

Ausrichtung	Süd-West
Kellerraum Nr.	K11
Kellerraum m <sup>2</sup>	11,49 m <sup>2</sup>
geplante Fertigstellung	2. Quartal 2024
Aufzug	nein
TV-Signal	Glasfaser/Internet
Fahrradraum	ja
Tiefgaragen-Zugang	separat

### ENERGIEAUSWEIS

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

### HAUSGELD

Hausgeld monatlich	241,00 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:** ALLTUS Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG  
Koldestraße 16, 91052 Erlangen  
www.stadtgarten-eberrnannstadt.de

Der Grundriss ist nicht zur Maßnahme geeignet. Die dargestellte Möblierung ist eine unverbindliche Einrichtungsvorschlag des Architekten. Maßgeblich für Leistungsumfang und tatsächliche Ausführung sind der notarielle Kaufvertrag sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Unterlagen, v.a. die Grundrisse der Abgrenzung/Flächenberechnung, die Käufer Bauwerkszeichnung sowie die individuellen Ausstattungsbeschreibungen des Erwerbers.