





Eckdaten

Baujahr	***1949***
Zustand	***Renovierungsbedürftig***

Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***15.07.2035***
Energiebedarf	***417.00***
Energieträger	***GAS***
Energieeffizienzklasse	***H***
Baujahr	***1949***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Ebermannstadt in der Fränkischen Schweiz

Ebermannstadt, einer traditionsreichen Kleinstadt mit rund 7.000 Einwohnern im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Malerisch gelegen im Herzen der Fränkischen Schweiz, zählt Ebermannstadt zu den ältesten Städten der Region – erstmals urkundlich erwähnt im Jahr 981 und seit dem Mittelalter mit Stadtrechten ausgestattet. Der historische Stadtkern zeugt noch heute von dieser langen Geschichte und verleiht dem Ort seinen besonderen Charme.

Die Umgebung begeistert mit ihrer abwechslungsreichen Natur: markante Felslandschaften, grüne Täler, ausgedehnte Wander- und Radwege sowie zahlreiche Klettergebiete machen die Region zu einem beliebten Ziel für Freizeit und Tourismus. Auch kulturell hat die Stadt einiges zu bieten – darunter die historische Dampfbahn Fränkische Schweiz und regelmäßige Veranstaltungen mit lokalem Flair.

Zentrale Lage – ruhiges Wohnen

Das Grundstück liegt mitten im Ort in einer angenehm ruhigen Wohnstraße. Hier profitiert man von einer hohen Lebensqualität und kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Banken sowie Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich alle Schulformen direkt vor Ort – von der Grund- über die Mittel- und Realschule bis hin zum Gymnasium. Auch mehrere Kindergärten und ein Kinderhort sind vorhanden.
Sport und Freizeit
Das Sportangebot in Ebermannstadt ist vielfältig: Neben einem Hallen- und Freibad gibt es zahlreiche Vereine für Fußball, Tennis, Leichtathletik, Volleyball und Turnen. Eine moderne Dreifachturnhalle, ein Fitnessstudio sowie ein Skatepark und mehrere Bolzplätze runden das Angebot ab. Für Naturliebhaber bietet der angrenzende Wiesenttal-Radweg direkten Einstieg in das Freizeitparadies der Fränkischen Schweiz.

Gute Verkehrsanbindung

Ebermannstadt ist über die Bundesstraße B470 bestens angebunden. Die nächstgelegene Autobahn ist die A73 (Forchheim) in ca. 20 Minuten Entfernung, mit Anschluss an Bamberg, Erlangen und Nürnberg. Auch die A9 ist über Pegnitz in etwa 30 Minuten erreichbar. Der örtliche Bahnhof sichert mit regelmäßigen Verbindungen nach Forchheim eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz und weiterführend an den ICE-Knotenpunkt Nürnberg.

Objektbeschreibung

Dieses in 1949 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde 1971 durch einen Anbau erweitert. Es überzeugt durch seinen soliden Bestand und die vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Besonders Familien finden hier ideale Voraussetzungen. Das weitläufige Grundstück mit seinen 938 m² bietet reichlich Platz für Kinder zum Spielen und für gemeinsame Stunden im Garten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit und die Genehmigung ein weiteres Wohnhaus zu errichten – beispielsweise für die Großeltern, als Mehrgenerationenprojekt oder zur Vermietung.
Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich das bestehende Haus in ein gemütliches Zuhause mit persönlicher Note verwandeln.

Für Investoren und Projektentwickler ist diese Immobilie ebenfalls sehr interessant. Die zentrale und dennoch ruhige Lage in Ebermannstadt eröffnet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten und durch das angrenzende Grundstück, welches gesondert zu erwerben ist erweitert sich die Bebaubarkeit.
Bitte sprechen Sie uns hierzu explizit an.
Die Bestandsimmobilie lässt sich entweder umfassend modernisieren oder durch neue Baukonzepte ersetzen bzw. erweitern. Die Größe und Lage des Grundstücks bieten hierfür eine solide Grundlage, insbesondere in einer Region mit stetiger Nachfrage nach Wohnraum.

Das Haus selbst versprüht den architektonischen Charme der 1940er-Jahre. Die überdachte Terrasse wurde im Jahr 1984 ergänzt und ist – ebenso wie die westlich ausgerichtete Gartenterrasse – ideal geeignet, um die Abendsonne zu genießen.

Über eine Treppe gelangt man in einen praktischen, etwa 10m² großen Vorraum, der gleichzeitig als Windfang dient. Von dort führt ein Flur in die einzelnen Räume des Erdgeschosses. Die Küche liegt im hinteren Teil des Hauses und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten.
Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer – ursprünglich als Küche geplant – sowie das großzügige Wohnzimmer mit fast 30m² Fläche.
Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Etage durch ein funktionales Badezimmer und eine kleine Speisekammer.

Über die originalerhaltene Holztreppe kommt man in das Dachgeschoss, hier sind zwei weitere Schlafzimmer untergebracht. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einer eigenen kleinen Dachterrasse. Eine angrenzende Kammer mit praktischen Einbauschränken führt in einen weiteren Raum, der sich hervorragend als Spielzimmer oder Büro nutzen lässt.

Der Keller ist vom Erdgeschoss aus zugänglich. Dort befinden sich die Heizungsanlage sowie drei weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Abschließend lässt sich sagen: Ob Neubau, Modernisierung oder Grundstücksteilung – dieses

Objekt bietet vielfältige Chancen für Familien, kreative Bauherren oder Investoren. Die Lage, das Grundstück und die Substanz der Immobilie bilden eine hervorragende Basis für eine nachhaltige Wertentwicklung.

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

Ausstattung

- 938 m² großes Grundstück

- TOP Lage

- großer Garten

- Sonnenterrasse

- überdachter Balkon

- weiteres Baurecht = Zukunftsperspektive

- ca. 160 m² Wohnfläche

- ca. 60 m² Nutzfläche

- 1971 Anbau

- 1984 Überdachung der bestehende Dachterrasse

- Bebauung eines weiteren Hauses auf dem Grundstück möglich

- ruhige Lage

- Zentrumsnah

- neue Gasheizung in 2020

- laut Telekom ist eine Internet-Geschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s möglich

- Tiere erlaubt

- Verkauf sofort möglich

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 !

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 !






BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien






BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immo


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

