



## 91320 Ebermannstadt

# Außergewöhnliche 5 ½-Zimmer-Wohnung in Ebermannstadt



**389.000 €**

Kaufpreis

**134 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich  
Tel.: 09194 509-33  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Kaufpreis / qm	2.902,99 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.12.2033
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213.20
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---



## Beschreibung

Absolut perfekt für die Großfamilie!

Die Immobilie zeichnet sich aus durch ihre großzügige und raffinierte Raumaufteilung. So bilden die Küche und das Esszimmer eine offen gestaltete, lichtdurchflutete Einheit. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss drei Zimmer, die zuletzt als Wohnzimmer sowie Büros genutzt wurden. Die Nutzung als Kinder-/Gästezimmer ist ebenso denkbar. Ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC sind auf dieser Etage ebenfalls vorhanden.

Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Ungestört und von fremden Blicken geschützt können Sie hinter der Immobilie Ihre Freizeit genießen und Ihre Kinder bedenkenlos auf der Hoffläche toben lassen.

Zum Abstellen Ihrer Fahrzeuge steht ein großes Doppelcarport und eine Garage zur Verfügung. Für Hobbybastler bietet der Scheunenanbau neben zusätzlichem Stauraum ausreichend Platz zum Entfalten.

Beheizt wird die Immobilie mittels Gas-Zentralheizung.

## Lage

In Ebermannstadt finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs. Durch das ortsansässige Klinikum sowie zahlreiche Facharztpraxen ist eine hervorragende ärztliche Versorgung gewährleistet. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind hier ebenfalls vorhanden.

Der Bahnhof von Ebermannstadt hat eine direkte Verbindung nach Forchheim mit Anschluss zur Bahnlinie Nürnberg/ Bamberg.

Die Stadt ist auch idealer Ausgangspunkt für verschiedenste Freizeitgestaltungen. So verlaufen durch den Ort mehrere Wander-/Radwege. Ein Freibad befindet sich im Gemeindeteil Rothenbühl, ein Golfplatz im Ortsteil Kannndorf.

Ein beliebtes Ausflugsziel an Wochenenden in den Sommer- sowie den Wintermonaten ist die Dampfbahn Fränkische Schweiz, die durch das Wiesental bis nach Behringersmühle fährt.

In klaren Nächten ist an der Sternwarte Feuerstein eine geführte Himmelsbeobachtung möglich. Der Flugplatz Burg Feuerstein ermöglicht Ihnen zudem einen Rundflug über Ihre neue Heimat.





































