Ebermannstadt – Ebermannstadt

Traumhaus im Grünen: Ein Ort, an dem sich Fuchs und Reh gute Nacht sagen

??????? ????????: 24125010

???? ??????: 665.000 EUR • ?????????: ca. 85 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 7.600 m²

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	24125010
?????????	ca. 85 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1966
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	665.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	259.40 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	01.03.2032	????????? ???????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ???????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ???????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

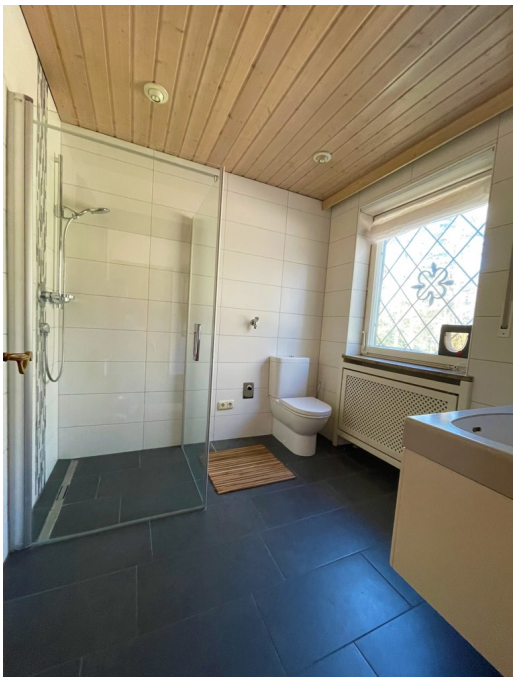
?? ???????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ???????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ???????



??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ???????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ???????

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

??? ????? ????????

Einmalige Gelegenheit für Naturliebhaber Inmitten der Fränkischen Schweiz, einer der schönsten Gegenden Deutschlands, liegt dieses idyllische Anwesen mit über 7.500 Quadratmetern Grundstück. Das Grundstück ist in zwei Bereiche aufgeteilt: ein ca. 3.500 m² großes Gartengrundstück und ein ca. 4.000 m² großes Wald- und Wiesengrundstück. Das Gartengrundstück ist uneinsehbar und bietet viel Platz für Familie und Freizeit. Hier können Sie sich nach Herzenslust austoben, einen Garten anlegen oder einfach nur die Natur genießen. Das Haus selbst wurde 1966 erbaut und befindet sich in ruhiger, sonniger Lage. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 75 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Bad und zwei Schlafzimmer. Der Wohnbereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der für wohlige Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 40 m² große Holzterrasse, die den idealen Platz für einen entspannten Sommerabend bietet. Das Wohnhaus ist teilunterkellert und verfügt über eine weitere Wohnmöglichkeit mit WC und eigenem Zugang und Terrasse. Ein besonderes Highlight ist der große Pool (3,6 x 8 m) im Garten. Hier können Sie sich an heißen Sommertagen abkühlen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Weitere Abstellflächen für größere Gartengeräte und Werkzeuge sind auf dem Grundstück vorhanden. Das Haus wird mit einer Ölzentralheizung beheizt. Die gesamte Abwasserentsorgung erfolgt über eine Sickergrube. Die elektrischen Leitungen wurden vor ca. 10 Jahren erneuert. Die Fassade wurde ebenfalls vor ca. 10 Jahren gestrichen. Dieses Anwesen bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, sich in einer der schönsten Gegenden Deutschlands ein Refugium zu sichern, in dem Sie sich frei entfalten und vollkommen zur Ruhe kommen können. Das Grundstück kann nicht weiter bebaut werden. Die Modernisierung der Sickergrube in eine Bio-Kleinkläranlage steht an. Für weitere Details und nähere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Online-Portals (bitte unbedingt auch Ihre Telefonnummer angeben) oder rufen Sie uns an unter (+49) 09191 - 698 474 0.

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

????????????? ??? ???????

* 5 Zimmer
* 2 Schlafzimmer
* 1 Hobbyraum/ Gästezimmer
* 1 Badezimmer mit WC und Dusche
* Gäste-WC
* 1 Einbauküche mit Elektrogeräten
* ca. 85 m² Wohnfläche (10 m² Terrassenfläche sind in die Wohnfläche einberechnet = 1/4)
* 2 Kellerräume
* 1 Heizungs-/ Technikraum
* Carport
* Gartenhaus für Gartengeräte auf dem Grundstück
* beheizbarer Pool ca. 3,6x8 Meter (Wärmepumpe)
* Fenster vergittert und abschließbar
* separater Zugang zum KG
* Holzterrasse im EG ca. 40 m²

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

??? ??? ??? ?????????

Die Liegenschaft befindet sich in einem Waldgebiet oberhalb von Ebermannstadt im Landkreis Forchheim. Es wird im Osten von Ebermannstadt, im Westen von Drosendorf und im Norden vom Eschlipper Tal, durch das die Staatsstraße 2260 führt, begrenzt. Die Liegenschaft befindet sich etwa vier Kilometer nordwestlich des historischen Stadtkerns von Ebermannstadt. Mit Krankenhaus, Fachärzten, Gymnasium, Real-, Grund- und Hauptschule, Kindergärten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist eine hervorragende Grundstruktur vorhanden. Mit Bahn- und Busverbindungen besteht eine sehr gute Anbindung über Forchheim nach Erlangen und auch Bamberg. Die A73 Richtung Forchheim, Erlangen, Nürnberg erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten. Nach Bamberg über die A73 beträgt die Fahrzeit mit dem PKW ca. 30 Minuten. Forchheim erreichen Sie über die B470 in ca. 20 Minuten mit dem PKW. Erlangen erreichen Sie über die A73 in ca. 35 Minuten mit dem PKW. Nürnberg erreichen Sie über die A73 in ca. 50 Minuten mit dem PKW. Die A3 erreichen Sie über die A73 in ca. 40 Fahrminuten mit dem PKW.

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 259.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24125010 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com