



91320 Ebermannstadt

Geräumiges Wohnhaus mit Praxis/Einliegerwohnung und Doppelgarage in Ebermannstadt



549.000 €

Kaufpreis

180,9 m²

Wohnfläche

744 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich
Tel.: 0049919450933
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180,9 m ²
Nutzfläche	24,7 m ²
Gesamtfläche	205,6 m ²
Grundstücksfläche	744 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	3.034,83 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.06.2036
Baujahr (Haus)	1985
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	147.80



Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

- Gepflegtes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage von Ebermannstadt
- Solide Massivbauweise (Baujahr 1985) auf ca. 744 m² Grundstück mit ca. 181 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss als Hauptwohnbereich mit herrlichem Panoramablick über Ebermannstadt
- Großzügige Fenster- und Türelemente für ein helles Wohnambiente, direkter Zugang in den Garten

- Neu gestalteter Balkon auf der Südostseite, harmonischer Übergang zur Terrasse – ideal zum Entspannen und Genießen
- Komfortables Tageslichtbad mit zwei großen Waschtischen, Badewanne, WC und Bidet
- Separates Gäste-WC sowie praktische Speisekammer für zusätzlichen Komfort im Alltag
- Ausgebauter Dachbereich (nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten) als Studio-Einheit nutzbar
- Studio-Wohnung im Dachgeschoss mit eigenem Duschbad sowie zusätzlichem Raum inkl. vorhandener Küchenanschlüsse – perfekt für Gäste, Rückzugsort oder erweiterten Wohnraum
- Souterrain aktuell als Praxis genutzt, ebenso hervorragend als Einliegerwohnung geeignet (ca. 65 m²)
- Flexible Raumaufteilung im Souterrain: drei Zimmer, Küche und Duschbad – ideal für Vermietung, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder Gästebereich
- Fortlaufend instand gehalten; Modernisierungen u. a. 2015 mit neuen Innentüren und 3-fach isolierverglasten Fenstern
- Beheizung über Öl-Zentralheizung in Niedertemperaturtechnik
- Doppelgarage mit Stromanschluss sowie zusätzliche Stellplätze davor
- Gesamtfazit: Großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage – ein Zuhause mit besonderem Raumangebot und hohem Wohnwert in Ebermannstadt

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Ebermannstadt, einer charmanten Stadt im Herzen der Fränkischen Schweiz. Die Umgebung überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die naturnahe Lage mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an das örtliche Zentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ebermannstadt bietet eine sehr lebenswerte Kombination aus ländlicher Idylle, gewachsener Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die reizvolle Landschaft der Fränkischen Schweiz lädt zu Wanderungen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte sowie größere Städte in der Region bequem erreichbar. Diese Lage vereint somit angenehmes Wohnen im Grünen mit einer solide ausgebauten Infrastruktur.









