

Ebermannstadt – Ebermannstadt

# Exklusives Liebhaberhaus im Naturschutzgebiet

????????? ??????????: 24125048

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ??????? ????: 4.500 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24125048	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4.5	????? ??????????????	2016
???????????????? ???	2	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1966	??????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

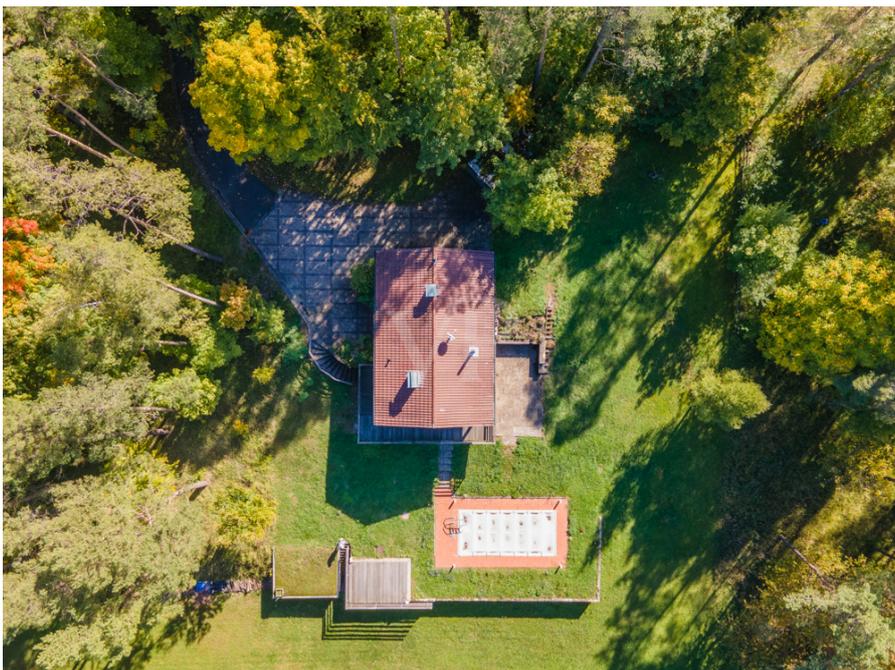
????????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

???????????? ????????????	?????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	259.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.03.2032	????????????? ???????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ?????????



????????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ?????????



???????? ?????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ?????????

VP

VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

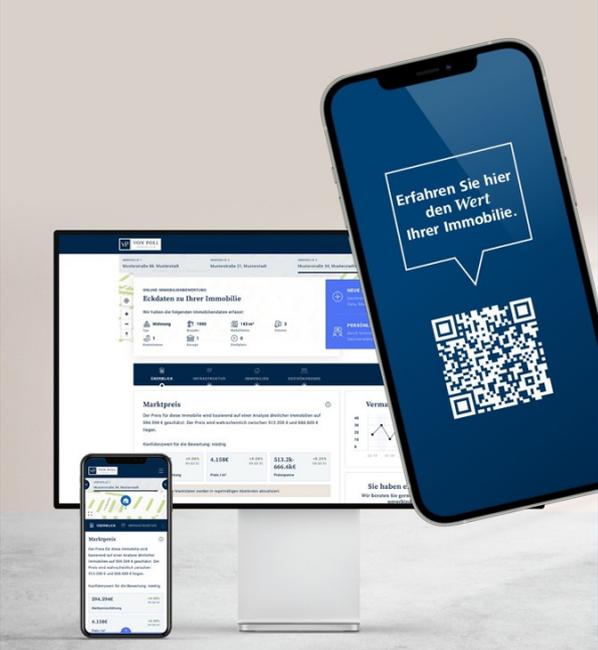
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und *professionell*.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

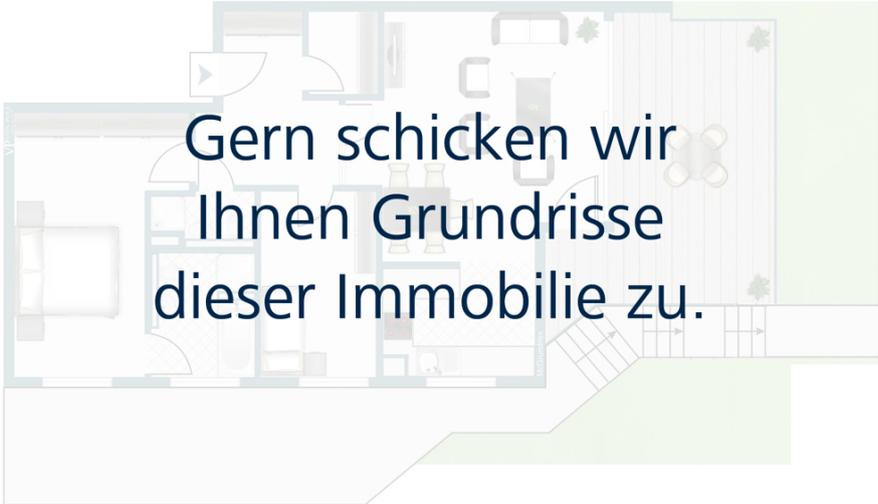
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | WKlosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

Mitten in der malerischen Fränkischen Schweiz, einer der schönsten Gegenden Deutschlands, liegt dieses idyllische Anwesen auf einem über 4.500 Quadratmeter großen Grundstück. Hier kann man nach Herzenslust toben, gärtnern oder einfach nur die Natur genießen. Das Haus selbst wurde 1966 erbaut und befindet sich in ruhiger und sonniger Lage. Im Erdgeschoss stehen Ihnen auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Bad und zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Der Wohnbereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 40 m<sup>2</sup> große Holzterrasse, die den idealen Platz für einen entspannten Sommerabend bietet. Das Wohnhaus ist teilunterkellert und verfügt über ein weiteres Zimmer mit WC und eigenem Zugang sowie Terrasse. Ein besonderes Highlight ist der große Pool (3,6 x 8 m) im Garten, in dem man sich an heißen Sommertagen abkühlen oder einfach nur die Seele baumeln lassen kann. 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. 12 Jahren erneuert. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, sich ein Refugium in einer der schönsten Gegenden Deutschlands zu sichern, in dem Sie sich frei entfalten und zur Ruhe kommen können. Das gesamte Grundstück und die Immobilie liegen im Naturschutzgebiet und dürfen daher nicht weiter bebaut oder ausgebaut werden. Der Umbau der Sickergrube in eine biologische Kleinkläranlage steht an. Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über eine benachbarte Einrichtung und bedarf einer Neuregelung. Für weitere Details und 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. Hier geht es zur Ogulo 360 Grad Tour: <https://tour.ogulo.com/giD9>

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

- \* 4,5 Zimmer
- \* 2 Schlafzimmer
- \* 1 Hobbyraum/ Gästezimmer
- \* 1 Badezimmer mit WC und Dusche
- \* Gäste-WC
- \* ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche (10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

Die Immobilie 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 Immobilie 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.

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 259.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24125048 - 91320 Ebermannstadt – Ebermannstadt

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

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

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)