

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ebermannstadt

### Großzügiges Einfamilienhaus in sonniger und zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-411042

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Carolin Schmidhuber

91320 Ebermannstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	665,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus bietet mit seinem familiengerechten Zuschnitt auf 229m<sup>2</sup> Platz für eine größere Familie. Es liegt günstig in Laufweite von Schulen, Kindergarten und Ärztehäusern.

Die hochwertige Ausstattung umfasst z.B. Schwimmbad, moderne Sauna, Doppelgarage mit Direktzugang zum Haus und einen gepflegten Garten.

Das Wohnhaus wurde 1975 erbaut. Über die gesamte Nutzungsphase wurde regelmäßig renoviert und modernisiert. Letzte Renovierungen war 2024 die weitläufige Terrasse. und ein Rolltor für die Doppelgarage.

- Wohnfläche 229 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 665m<sup>2</sup>
- insgesamt 7 Zimmer
- 6 mögliche Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Zusätzlich weiträumiges Wohnzimmer (39m<sup>2</sup>) mit Ausblick durch bodenlange Fenster über das Wiesental
- zusätzlich 3 Arbeitsräume
- Großzügiges Schlafzimmer (21 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche mit praktischer Einbauküche (Marke Leicht)

## Ausstattung

- Schwimmbad mit 40 m<sup>2</sup> Raumfläche, Beckengröße 5,50x3,10m, Tiefe 1,50m, mit Gegenstromanlage (aktuell außer Betrieb)
- Moderne Sauna mit eigener Dusche, Waschplatz und WC
- Doppelgarage mit direktem, ebenerdigem Zugang ins Wohnhaus (neues Rolltor in 2024)
- zentrale Öl-Heizung mit geschweißtem Kellertank
- partiell Fußbodenheizung
- alle Fußböden hochwertiges Parkett oder Fliesenboden
- ausbaufähiges Dachgeschoß
- Bad mit separater Badewanne und Dusche
- 2 separate WCs
- Großzügiges Treppenhaus mit Windfang
- Kamin im Wohnzimmer
- Außenkamin auf in 2024 renovierter Terrasse
- Gartenhaus/ -schuppen
- Gepflegter Garten

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

- sonnige Hanglage
- ruhige und gepflegte Nachbarschaft
- Schulen und Kindergarten sind in Laufweite
- gute Verkehrsanbindung per PKW an die nur wenige Minuten entfernte B470, ideal für Pendler Richtung Forchheim, Erlangen, Nürnberg, Bayreuth und Bamberg
- in wenigen Minuten erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten und Allgemein- und Fachärzte
- Ebermannstadt liegt als „Tor zur Fränkischen Schweiz“ in einem Naherholungsgebiet mit umfangreichem Freizeitangebot

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben



Flur oben

# Exposé - Galerie



Garten

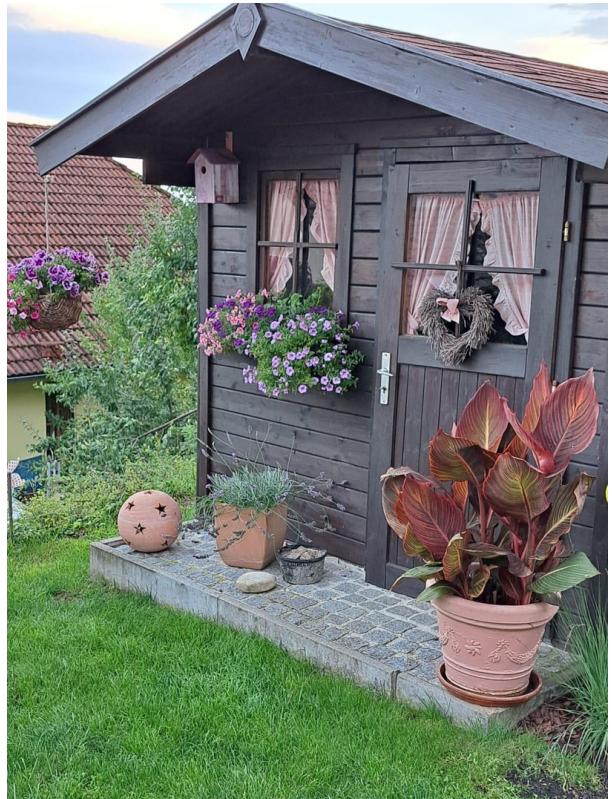


Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Gartenhaus



Nordseite mit Garage

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

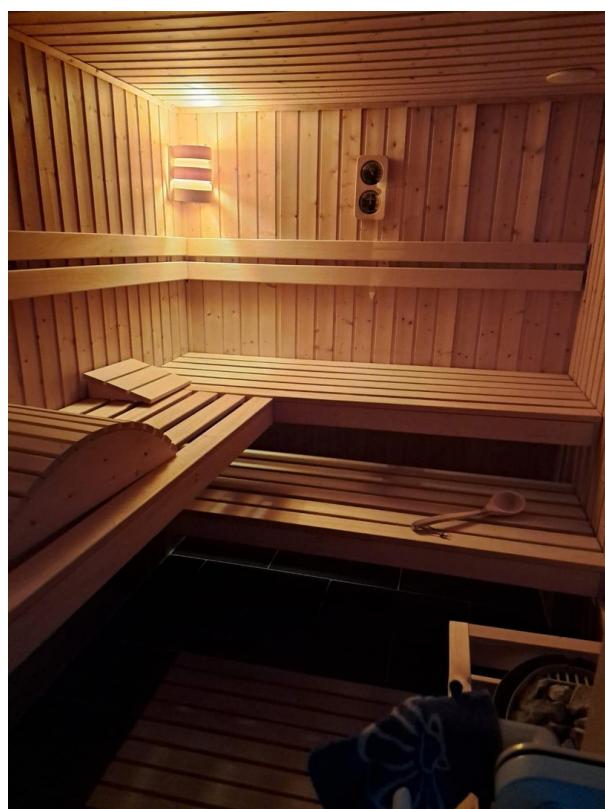


Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna Dusche und WC



Sauna innen

# Exposé - Galerie



Sauna Vorraum

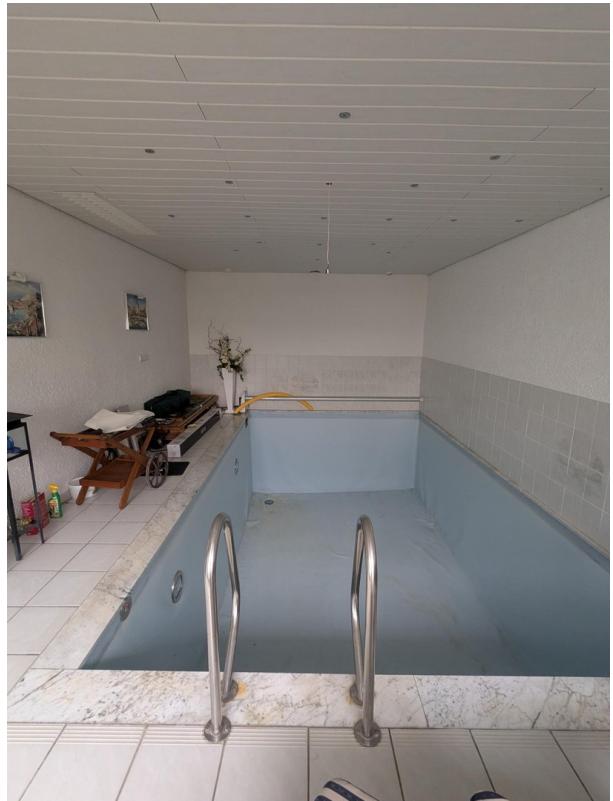


Sauna Waschtisch

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schwimmbad



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Aussenkamin

# Exposé - Galerie



Terrasse



Treppenhaus



Treppenhaus/ Flur oben

# Exposé - Galerie



WC unten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

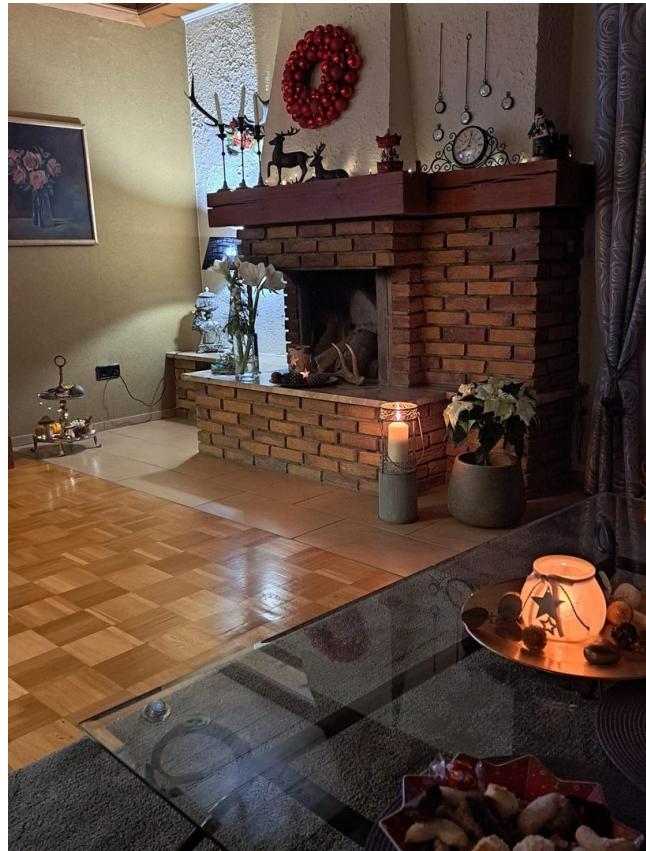


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Innenkamin Wohnzimmer



WoZi m. Schiebetür zu Terrasse