

Exposé

Wohnung in Ebrach

1. Obergeschoss Wohnung



Objekt-Nr. OM-422610

Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Ernstberger

Wifostr. 4
96157 Ebrach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	3	Mietsicherheit	1.950 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gemütliche Wohnung im 1. OG in der Wifostraße 4 in Ebrach steht ab dem 01.02.2026 bezugsbereit zur Verfügung. Es erfolgt der Einbau einer neuen Wärmepumpenzentralheizung, die langfristig zu spürbaren Energieeinsparungen führt, im Zuge der Erneuerung wird durch eine neu eingebaute Einzelraumsteuerung, die Temperierung individuell ihrer Bedürfnisse nach dem jeweiligen Wohnraum möglich. Eine geplante Enthärtungsanlage sorgt zusätzlich für gesteigerten Wohnkomfort.

Die Wohnung umfasst drei Zimmer und verfügt über einen schönen Holzbalkon, der zum Entspannen einlädt. Das Haus zeichnet sich durch ein rustikales, altertümliches Treppenhaus aus, das noch Renovierungspotenzial bietet und seinen ursprünglichen Charme bewahrt hat.

Diese Wohnung vereint traditionellen Charakter mit moderner Ausstattung – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Ausstattung

Die Wohnung beeindruckt durch eine moderne und zugleich pflegeleichte Ausstattung. Der durchgehend verlegte hochwertige Fliesenboden verleiht allen Räumen ein harmonisches und zeitgemäßes Erscheinungsbild. In Verbindung mit der komfortablen Fußbodenheizung entsteht ein besonders behagliches Wohngefühl, das zu jeder Jahreszeit für angenehm temperierte Räume sorgt. Ein moderner Glasfaseranschluss nach aktuellem Stand der Technik ist bereits vorhanden.

Zur Wohnung gehört eine Einbauküche, die dem Mieter kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort ist die Wohnung mit einer Sprechanlage ausgestattet. Über den integrierten Türöffnungsknopf lässt sich die Hauseingangstür bequem aus der Wohnung heraus öffnen – ein praktisches Detail, das den Alltag erleichtert und für ein Plus an Wohnqualität sorgt.

Insgesamt bietet die Ausstattung eine ansprechende Mischung aus Funktionalität, Modernität und individuellem Gestaltungsspielraum, wodurch die Wohnung sowohl für Paare als auch für Singles oder kleine Familien attraktiv wird.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Derzeit wird die Gipskartondecke im Badezimmer erneuert.

Lage

Ebrach ist eine Marktgemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine ruhige Wohnatmosphäre im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind im Ort vorhanden. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



1. Zimmer



2. Zimmer

Exposé - Galerie



3. Zimmer



Küche/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Balkon



Außenansicht (hinten)

Exposé - Galerie



Außenansicht (vorne)



Treppenhaus (Ausschnitt)