

# Exposé

## Wohnung in Ebermannstadt

**Erstbezug nach Sanierung! 4-Zimmer-Wohnung mit 106 qm und Garage im Herzen Ebermannstadts**



Objekt-Nr. OM-426083

### Wohnung

Vermietung: **940 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Milad Zargartalebi

91320 Ebermannstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	106,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	43,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – 4-Zimmer-Wohnung mit Garage & Hobbyraum im Zentrum von Ebermannstadt

Zur Vermietung steht eine hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inklusive Garage sowie einem Hobbyraum/Lager mit weiteren ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich zentral in Ebermannstadt.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Dreifamilienhauses, das in den Jahren 2025/2026 umfassend saniert wurde.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem erneuert:

- Fenster
- Bodenbeläge
- Sanitäranlagen
- Türen
- Wände und Decken
- Elektrik und Leitungen
- Heizungsanlage

Aufteilung:

- Großzügiger und Licht durchfluteter Wohn- und Essbereich
- Separate Küche (ohne Mobiliar und Geräte)
- Möbliertes Duschbad mit bodengleicher Großraumdusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- 3 Schlafzimmer mit 17, 14 und 10 qm
- Ankleide / Büro mit 6 qm
- Lager / Hobbyraum (beheizt und mit Tageslicht) mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie Ausgussbecken im EG
- Einzelgarage mit elektrischem Rollantrieb

Wichtige Hinweise:

- Bezugsfertig ab 01.03.2026, spätmöglicher Einzugstermin 01.05.2026
- Ausreichende Bonität erforderlich (keine Vermietung über das Jobcenter)
- Maximal 4-Personen-Haushalt
- Nur vollständige Anfragen mit relevanten Angaben werden beantwortet!

## Ausstattung

- Garage mit elektrischem Rolltor
- Beheizter Hobbyraum / beheiztes Lager mit Tageslicht, Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie Ausgussbecken im Erdgeschoss mit ca. 28 qm Nutzfläche
- Hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen, Fliesen in den Feuchträumen

- Elektrische Rollläden im Wohnbereich
- Videosprechanlage
- Vermietung ohne Einbauküche!

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage im Herzen von Ebermannstadt, in der Brauhausgasse. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof mit Anbindung Richtung Forchheim und Bamberg befindet sich in kurzer Entfernung.

Die attraktive Umgebung der Fränkischen Schweiz bietet zudem hohen Freizeit- und Erholungswert mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnen & Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen & Essen



Wohnen & Essen

# Exposé - Galerie



Kochen



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_17qm



Schlafzimmer\_17qm

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_17qm



Schlafzimmer\_14qm

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_14qm



Schlafzimmer\_10qm

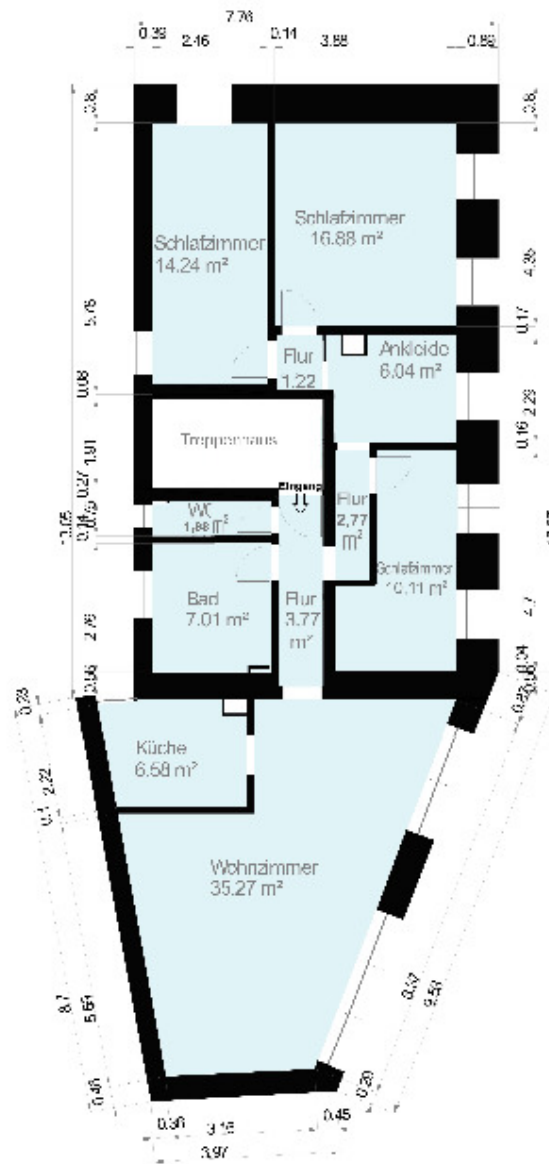
# Exposé - Galerie



Ankleide/Büro

# Exposé - Grundrisse

OG: Grundriss



# Exposé - Grundrisse

EG: Grundriss



Masstab 1:100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m