



## 90542 Eckental

# Einfamilienhaus zum Wohlfühlen in Eckental



**349.000 €**

Kaufpreis

**112 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**554 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 09126 2898-418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	554 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	3.116,07 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.11.2033
Baujahr (Haus)	1985
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	195.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse. Hier können Sie Ihre Kinder noch bedenkenlos auf der Straße spielen lassen. Das Objekt selbst befindet sich größtenteils in seinem ursprünglichen Zustand und erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Für nützlichen Stauraum sorgt die Teilunterkellerung der Immobilie mit einem Lagerkeller sowie dem Heizraum samt Öl-Tank.

Die Öl-Zentralheizung wurde im Jahre 2013 erneuert. Im Wohnzimmer sorgt zusätzlich ein gemütlicher Kachelofen mit Sichtfenster für wohlige Wärme – und das nicht nur in der Übergangszeit.

Die Wohnräume wie Essbereich, Küche (inkl. Einbauküche) und Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss. Auch ein praktisches Gäste-WC wurde hier integriert. Im Obergeschoss finden Sie neben dem Badezimmer drei weitere Zimmer, welche als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Wohnhaus verfügt neben dem Balkon, welcher vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, auch über eine großzügige und teilweise überdachte Terrasse mit Blick in den Garten.

Zum Angebot gehört zudem eine Garage, welche Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart. Auch ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung ist vorhanden.

Die Immobilie weist stellenweise Setzungsrisse auf und wartet auf Käufer mit Sachverstand, die sich nicht vor den Renovierungsarbeiten scheuen und das Haus aus dem Dornröschenschlaf erwecken.

## Lage

Eckenhaid ist ein Gemeindeteil des Marktes Eckental und profitiert von seiner günstigen Lage in Mitten des Städtedreiecks Nürnberg – Erlangen – Lauf an der Pegnitz. Eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Gemeinde ist durch die Bundesstraße B2 und die Autobahnen A9 und A3 gewährleistet. Die benachbarten Städte bieten nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze sondern auch eine breite Palette von kulturellen Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten.

Eckental verfügt zudem über zwei Haltestellen der Bahnlinien Nürnberg – Gräfenberg und befindet sich nur ca. 20 km vom Nürnberger Flughafen entfernt.

Im Markt Eckental steht Ihnen auch eine umfassende Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die ärztliche Versorgung ist vor Ort durch zahlreiche Allgemeinärzte gewährleistet. Für die schulische Bildung sind diverse Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium ansässig.















