



90542 Eckental

Ein Haus zum Gestalten und Wohlfühlen



319.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

296 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer

 Sparkasse
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Grundstücksfläche	296 m ²
Zimmer	4,5
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1908
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.07.2025
gültig bis	30.06.2035
Baujahr (Haus)	1908
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	299,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1908
- ca. 296 m² Grundstücksfläche
- ca. 92 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Dach neu gedeckt und gedämmt 1970
- Heizungsleitungen und Gasheizung 2001 erneuert
- Stromleitungen 1970 neu verlegt
- Wasserleitungen teilweise 2001 neu verlegt
- Tageslichtbad mit Wanne 2001 erneuert
- Laminat im Erdgeschoss von 2001
- Buchenparkett im Dachgeschoss von 2007
- teilweise unterkellert (zwei Keller)
- Carport und Pflasterung von 2000



Beschreibung

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 296 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m², verteilt auf 4,5 Zimmer, bietet es ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, fortlaufende Modernisierungen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ist teilweise unterkellert. Zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Essbereich mit 2001 neu verlegtem Laminatboden sowie eine Küche ohne Einbauküche – hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen. Vom Küchenbereich aus gelangt man in einen der beiden Keller; der zweite ist über den Flur erreichbar. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer – perfekt für flexibles Wohnen oder Arbeiten im Homeoffice.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer über die komplette Breite des Hauses, ergänzt durch zwei weitere flexibel nutzbare Räume – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg regelmäßig modernisiert. Die Elektroinstallation wurde im Jahr 1970 erneuert, ebenso das Dach, das in diesem Zuge auch gedämmt wurde. Die Wasser- und Heizungsleitungen wurden im Jahr 2001 teilweise beziehungsweise vollständig erneuert. Das Tageslichtbad, ebenfalls aus dem Jahr 2001, ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einer Gastherme. Die Kunststoffenster wurden größtenteils im Jahr 2007 ausgetauscht. Im Erdgeschoss wurde der Bodenbelag 2001 durch Laminat ersetzt, während im Dachgeschoss hochwertiges Buchenparkett 2007 verlegt wurde.

Der gepflegte Hof mit einem im Jahr 2000 errichteten Carport bietet Stellfläche für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen praktischen Anbau, der ein separates Waschhaus sowie einen Abstellraum beherbergt – ideal für Hauswirtschaft oder Hobby.

Fazit:

Dieses Haus bietet eine solide Basis mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Ideal für Handwerker oder kreative Köpfe, die den Charme eines Altbaus mit modernen Akzenten verbinden möchten. Die ruhige Lage und der funktionale Grundriss machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Lage

Forth ist ein gewachsener und beliebter Ortsteil der Marktgemeinde Eckental im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchststadt. Die ruhige, naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur machen Forth zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Im Ort selbst finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch kleinere Geschäfte, Cafés und Gastronomiebetriebe tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Forth bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der örtliche Bahnhof ermöglicht eine direkte Zugverbindung nach Nürnberg in ca. 20–25 Minuten. Zudem ist der Ort gut an das regionale Busnetz angebunden. Die Bundesstraße B2 und die Autobahnen A3 und A9 sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Die grüne Umgebung mit Wiesen, Feldern und Wäldern lädt zu Spaziergängen, Radtouren und



Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Vereine und kulturelle Angebote fördern das gemeinschaftliche Leben im Ort und schaffen ein familiäres, angenehmes Wohnklima.

Insgesamt vereint Forth die Vorzüge ländlicher Ruhe mit der Nähe zur Stadt – eine ideale Kombination für alle, die stadtnah, aber entspannt wohnen möchten.



















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.