



## 90542 Eckental

+++KOMMEN SIE AM SAMSTAG, DEN 04.05.2024 IM ZEITRAUM VON 11.00 - 15.00 ZUR BESICHTIGUNG+++



**595.000 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**302 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 09126 2898-411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	302 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Kaufpreis / qm	4.917,36 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.07.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	22.50
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss - Dachgeschoss

- Außenwand 36,5 cm Ziegelmauerwerk, porosierte Hochlochziegel Lamda 0.09
- Innenwände - HLZ - Wandstärke gemäß Planung und Statik

Fenster EG, DG

- Kunststofffenster - Marke WERU, 3-fach Verglasung,
- außen anthrazit - innen weiß
- BT Fenstertüren im DG mit feststehendem Unterteil (Sicherheitsglas)

Rollläden

- Raffstores Marke Warema an allen Fenstern im EG außer WC und Technik
- Rollos an allen Fenstern im DG sowie WC und Technik
- alle Raffstores elektrisch bedienbar

Außenputz

- 2-lagiger Außenputz - weiß
- Haussockel bekommt farbigen wasserabweisenden Anstrich

Haustüre

- Moderne Aluminium-Haustüre Marke WERU mit Edelstahlgriff
- nach Mustervorlagen

Treppenanlage von EG ins DG

- moderne Stahltreppe mit Stufen Massivbuche stabverleimt
- inkl. modernem Geländer

Heizungsanlage



- Luftwärmepumpe Alpha – Inno TEC
- inkl. aller Elektroanschlüsse, Absperr- und Regelarmaturen der LWP
- Fußbodenheizung in allen Räumen EG und DG
- inkl. Thermostate im Schalterprogramm – alle Räume einzeln steuerbar

#### Netzwerk

- Homeway Anschlüsse in jedem Wohnraum
- Starkstromanschluss für E-Auto

Vorbereitung für Photovoltaikanlage



## Beschreibung

KEINE TERMINVEREINBARUNG NOTWENDIG!

Attraktives, modernes Einfamilienhaus mit großer Dachgaube in Massivbauweise großzügig gebaut in außergewöhnlicher Architektur! Das Haus ist kurzfristig bezugsfertig - HEUTE KAUFEN UND IN ZWEI BIS DREI MONATEN einziehen!

Individuell auf Sie abgestimmt in ruhiger und begehrter Wohnlage!

Damit Sie sich Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen schaffen können, sind folgende Arbeiten von Ihnen zu Entscheiden und exklusiv zu beauftragen oder selbst durchzuführen: Fliesenarbeiten, Sanitärausstattung, Innentüren, Bodenbeläge, Malerarbeiten und Außenanlagen.

Sie möchten lieber das Sorglos-Paket? Kein Problem, Sie können die Immobilie auch inklusive Fliesenarbeiten, Sanitärausstattung und Innentüren erwerben!

Es gibt somit zwei verschiedene Kaufpreismodelle, je nachdem wie viel Sie individuell mitgestalten oder in Eigenleistung erbringen möchten!

Wie genau diese aussehen und welche Unterschiede möglich sind entnehmen Sie bitte unserem ausführlichen Exposé!

Die Ausstattung beinhaltet bereits viele Extras wie z.B.:

Außenmauerwerk in massiver Ziegelbauweise mit 36.5 cm, Kunststofffenster Marke WERU , 3-fach Verglasung, außen anthrazit innen weiß, elektrische Raffstores (Jalousien) Marke Warema an allen Fenstern in Kochen, Essen und Wohnen, an allen anderen Fenstern wie z. B. Schlafräumen kommen Rolläden zur Ausführung.

Moderne Aluminium-Haustüre Marke WERU in verschiedenen Farben zur Auswahl. Hochwertige Harfentreppe mit modernem Geländer.

Leistungsfähige Luftwärmepumpe Marke Alpha Innotec. Fußbodenheizung in allen Räumen des EG und DG (einzeln steuerbar). Großzügige Ausstattung an Steckdosen und Homewaydosen in jedem Wohnraum.

Starkstromanschluss für E-Autos. Große bodentiefe Fensterflächen in allen Räumen des Hauses .....und vieles mehr

Der Bauträger baut für Sie in hochwertiger Qualität mit renommierten und langjährigen Handwerkern aus der Region. Somit ist die Qualität und der Werterhalt Ihrer Immobilie gesichert.

Im Kaufpreis inklusive sind sämtliche Baunebenkosten.

## Lage

Das sonnige Grundstück liegt in einem sehr begehrten und ruhigen Wohngebiet in Eckental-OT Eckenhaid. Kindergarten und Grundschule finden Sie vor Ort. Weiterführende Schulen wie Mittelschule und Gymnasium, aber auch alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sind im direkten Umfeld vorhanden.















