90542 Eckental

Doppelhaushälfte mit ausbaufähigem Dachboden sucht neuen Hausherrn mit handwerklichem Geschick ...

398.000 €
Kaufpreis

98 m²
Wohnfläche

142 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Christian Wejda
Tel.: +49 911 777711
c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m²
Grundstücksfläche	142 m²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957

Zustand

Baujahr	1957

Ausstattung

Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die 1957 in Massivbauweise errichtet wurde.
Die aktuelle, anrechenbare Wohnfläche beträgt ca. 98 m², unterteilt in 5 Zimmer, Küche, Bad und WC.
Die Grundstücksgröße beträgt 142 m². Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus einem überdachten Freisitz, der nach Westen ausgerichtet ist und einem KFZ-Stellplatz. Das Objekt ist bereits geräumt und kann sofort übernommen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Diele, Bad und WC und der Zugang zu einer kleinen Teilunterkellerung sowie der Ausgang zu einem überdachten Freisitz

Im Obergeschoss befinden sich ein kleines Büro, ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein Kinderzimmer.

Dachgeschoss:
Das Treppenhaus führt hinauf bis in den Dachboden, der eine Raumhöhe von ca. 2,50 m aufweist und eine Grundfläche von ca. 40 m² bietet. Hier besteht die Möglichkeit weiteren Wohnraum zu schaffen.

Beheizt wird das Haus bislang mit Öleinzelöfen über eine zentrale Ölversorgung.
Um dem neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden, empfiehlt sich der Einbau einer neuen Heizung.
Die freiwerdenden Schornsteine können dann evtl. für die Leitungsverlegung oder für einen Schwedenofen im Wohnzimmer verwendet werden. Ebenso sollte im Erdgeschoss das Bad vergrößert und erneuert werden.

Folgende Renovierungen und Wertverbesserungen wurden bereits durchgeführt:

2006 Dach neu eingedeckt
2010 Sanierung des Hauskanals mit Dichtigkeitsnachweis
2018 Erneuerung der beiden Terrassentüren

die weitere Ausstattung:
massive Bauweise
angenehm helle Räume
Laminatböden
Isolierglasfenster in Holzausführung und Rollläden
Elektro: Fehlerstrom-Schutzschalter (fi) vorhanden
2 moderne Sat-TV-Anlagen
überdachte Westterrasse und PKW-Stellplatz
Öleinzelofen mit 600 l Öltank

Lage

idyllisch gelegen -
im Mittelpunkt des Städtedreieckes Nürnberg - Erlangen - Lauf
im Landkreis Erlangen- Höchstadt -
in Eckental- Forth -
in einer ruhigen Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -

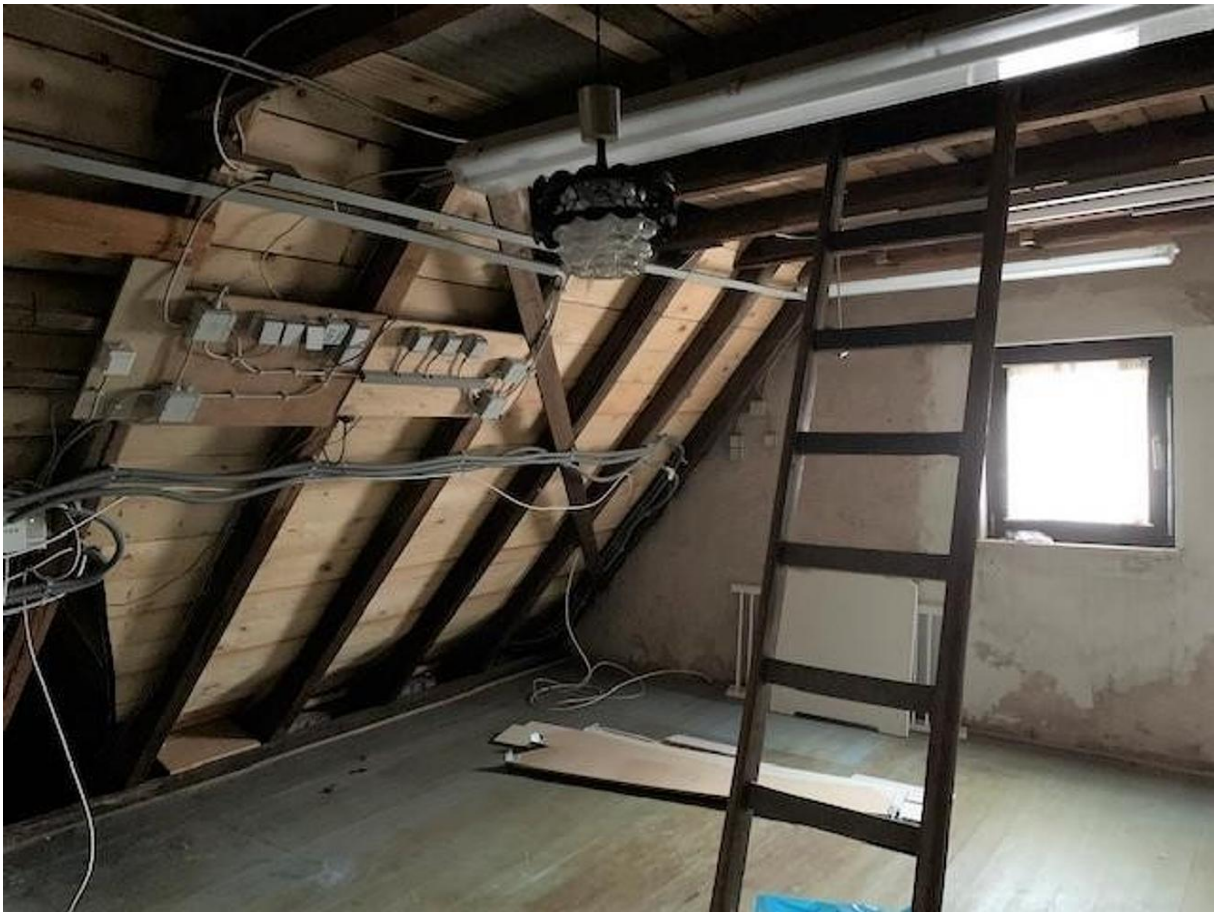
Eckental- Forth liegt verkehrsgünstig zu Nürnberg, Erlangen, Forchheim und Lauf a.d. Pegnitz.

Die Autobahn ist in ca. 10 Minuten erreichbar.
Zur Bushaltestelle und zum Haltepunkt der Gräfenbergbahn sind es ca. 400 m.
Die Nahversorgung (Bäcker, Metzger, Apotheke etc.) ist gut und fußläufig erreichbar.
Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Supermärkte und Gymnasium finden Sie in Eckental- Eschenau.

Sonstige Angaben

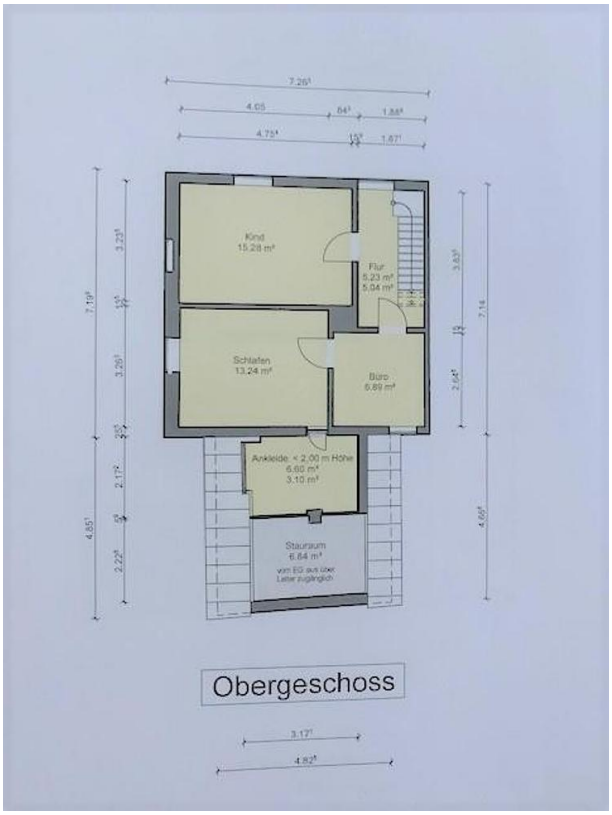
Ein aktueller Energieausweis lag bei Auftragserteilung nicht vor. Aufgrund der aktuellen Heizsituation macht es wohl Sinn, einen Energieausweis erst nach erfolgter Renovierung zu beantragen.

5



Ansicht West

Wohnen
17.85 m²
WF
3.09 m²
HAR
1.26 m²
0.62 m²
Essen
9.37 m²
Kochen
8.08 m²
Diele
4.91 m²
Keller
5.01 m²
überdachter Freisitz
15.52 m²
7.76 m²
Flur
2.70 m²
Bad
4.06 m²
WC
1.03 m
Erdgeschoss


Kind
15.28 m²
Flur
5.23 m²
5.04 m²
Schlafen
13.24 m²
Büro
6.89 m²
Ankleide, < 2,00 m Höhe
6.60 m²
3.10 m²
Stauraum
6.84 m²
Obergeschoss