



**90542 Eckental**

# Für Wellness-Liebhaber: Besonderes Einfamilienhaus in Forth



**1.160.000 €**

Kaufpreis

**222,96 m<sup>2</sup> 1031 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz

Tel.: 0911 51799900

am@immonuernberg.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	222,96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.031 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.160.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,50 % (inkl. 19

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	21.07.2023
gültig bis	21.07.2033
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	9
Primär-Energieträger	Strom

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab nach Absprache

**Zustand**

Baujahr 2022

Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
unterkellert	nein
Abstellraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

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

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

Bereits beim Betreten wird klar: Dieses Haus ist anders gedacht. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fensterflächen holen den Garten ins Haus, die offene Galerie sorgt für Luft und Licht. Sichtbare Holzbalken, ein offener Kamin und hochwertige Materialien schaffen ein stimmiges Gesamtbild – modern und gleichzeitig sehr gemütlich.

Ein echtes Highlight ist der in den Wohnbereich integrierte Wellnessbereich: Die Sauna mit Blick in den Garten und das angrenzende Bad mit großer Dusche machen spontane Auszeiten zum festen Bestandteil des Alltags. Nicht im Keller als Kompromiss – sondern Wellness dort, wo man lebt.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume. Der Master Bedroom mit Ankleidebereich und Bad en suite bietet viel Privatsphäre. Ergänzt wird die Etage durch zwei weitere Zimmer, ein Gäste-Bad sowie ein charmantes Lesezimmer mit offenem Dachraum und sichtbaren Holzbalken wie auch im Schlafzimmer.

Auch im Außenbereich setzt sich das Wohngefühl fort: Die großzügige Südwest-Terrasse und der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand bieten viel Platz zum Entspannen, Genießen und Zusammensein mit Familie und Freunden.

**Weitere Details zum Haus:**

- individuelles Architektenhaus von LUXHAUS
- ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- ca. 61 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Koch- und Essbereich mit integrierter Sauna und Bad
- offener Kamin im Wohnbereich
- hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel und Markengeräten
- Master Bedroom mit Ankleidebereich und Bad en suite
- Lesezimmer und zwei weitere flexibel nutzbare Räume
- Gäste-Bad mit Dusche
- praktischer Stauraum (u. a. Speisekammer, Abstellraum, HWR)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion im Sommer
- elektrische Außenjalouslyen
- Photovoltaikanlage (11 kWp) mit Stromspeicher
- Erdwärmepumpe (Geothermie)
- Energieeffizienzklasse A+
- große Südwest-Terrasse und Garten mit altem Baumbestand
- Doppel-Garage mit Geräteraum und Vorplatz
- neuwertiger Zustand (Erstbezug 2023)
- frei werdend und verfügbar nach Absprache



## Beschreibung

Ankommen und durchatmen – dieses stilvolle Einfamilienhaus verbindet zeitgemäße Architektur mit einem zukunftsorientierten Energiekonzept und einer naturnahen Lage. Im idyllischen Forth, einem Ortsteil von Eckental, genießen Sie Ruhe, Weite und viel Grün – bei gleichzeitig guter Anbindung nach Nürnberg. Das Haus ist das ideale Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, hohen Wohnkomfort und Individualität legen und einen Rückzugsort vom hektischen Alltag mitten im Grünen suchen.

## Lage

Eckental-Forth ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Wohngebieten und einer angenehm ruhigen Nachbarschaft. Der Bahnhof ist in 10 Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der Gräfenbergbahn eine direkte Verbindung nach Eschenau (ca. 3 Min.), Heroldsberg (ca. 18 Min.) und Nürnberg (Nordostbahnhof, ca. 28 Min.). Die Anbindung an die B2 und A3 sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in Forth bzw. in Eckental. Die umliegende Natur mit Wiesen, Wäldern und Spazierwegen beginnt praktisch vor der Haustür. Zudem lädt die nahegelegene Fränkische Schweiz zu Outdoor-Aktivitäten und Erholung ein.

## Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!



**IMMONÜRNBERG**  
IMMOBILIENVERTRIEB

































