



90542 Eckental

Zweifamilienhaus & Bungalow mit Entwicklungspotenzial in Eckental-Forth



399.000 €

Kaufpreis

181,85 m² **730 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181,85 m ²
Grundstücksfläche	730 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.04.2022
gültig bis	21.04.2032
Baujahr (Haus)	1946
Endenergiebedarf	238,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1946
letzte Modernisierung	2024
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Auf einem Grundstück mit rund 730 m² Fläche stehen zwei Wohnhäuser, die gemeinsam ein interessantes Gesamtangebot darstellen. Diese bieten ein beachtliches Raumangebot und eröffnen vielfältige Möglichkeiten.

Das Zweifamilienhaus wurde 1946 errichtet und 1964 mit einem Anbau erweitert. Im Erdgeschoss befindet sich eine nahezu entkernte Einheit mit etwa 61 m² Wohnfläche. Hier wurden bereits neue Kunststofffenster eingebaut und teilweise Elektroleitungen erneuert. Der weitere Ausbau kann frei nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Das Obergeschoss bietet mit ca. 121 m² Wohnfläche und insgesamt 5,5 Zimmern viel Platz. Die Wohnung wurde die letzten Jahre teilweise renoviert und modernisiert. Ursprünglich bestand das Obergeschoss aus zwei separaten Einheiten, sodass auch künftig eine flexible Nutzung möglich bleibt. Die Aufteilung umfasst zwei Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie eine Küche mit angrenzendem Essbereich. Außerdem stehen zwei modern gestaltete Badezimmer zur Verfügung, zwei Wohnbereiche runden das Angebot ab und können bei Bedarf in kleinere Räume unterteilt werden.

Im Erdgeschoss des rechten Gebäudeteils stehen außerdem eine Werkstatt (auch als Garage nutzbar), ein Lagerraum sowie ein Hausanschlussraum mit Gaszähler zur Verfügung.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein Bungalow mit rund 87 m² Wohnfläche. Das Gebäude wurde über viele Jahre bewohnt und ist im amtlichen Lageplan eingezeichnet. Offizielle Bauunterlagen liegen der Gemeinde nicht vor, sodass der Bungalow bei der Preisfindung unberücksichtigt geblieben ist. Eine Wohnnutzung war den Behörden bekannt, was dem Käufer die Möglichkeit eröffnet, diese fortzusetzen. Die Aufteilung umfasst ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein kleines Arbeitszimmer. Der Bungalow kann elektrisch oder über einen Kaminofen mit Wärme versorgt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich im gewachsenen Ortsteil Forth der Marktgemeinde Eckental im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch ein gepflegtes und familienfreundliches Umfeld mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Zentrale Einrichtungen des täglichen Lebens sind praktisch gelegen gut erreichbar.

Eckental bietet eine solide Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und Kindertagesstätten sind im Gemeindegebiet vorhanden. Schulen, Einzelhandelsangebote und Dienstleister finden sich im nahegelegenen Eschenau. Wochenmärkte und lokale Anbieter ermöglichen den direkten Bezug frischer Produkte.

Das Freizeitangebot vor Ort ist vielfältig und bietet einen modernen Skatepark sowie zwei Jugendtreffs für die junge Generation. Sportlich Interessierte finden im Gemeindegebiet zahlreiche Vereine, darunter der ASV Forth mit Angeboten wie Fußball, Bogenschießen, Tennis, Kinderturnen und Gymnastik. Weitere Optionen bieten der Erste FC Eschenau, der Budo Club, der Tennisclub sowie Gruppen für Handball, Leichtathletik oder Tanz.

In Eschenau lädt das Kino Casino Lichtspiele zu abwechslungsreichen Filmabenden ein. Auch Veranstaltungen wie Kinderkino oder Geburtstagsfeiern werden regelmäßig angeboten. Darüber

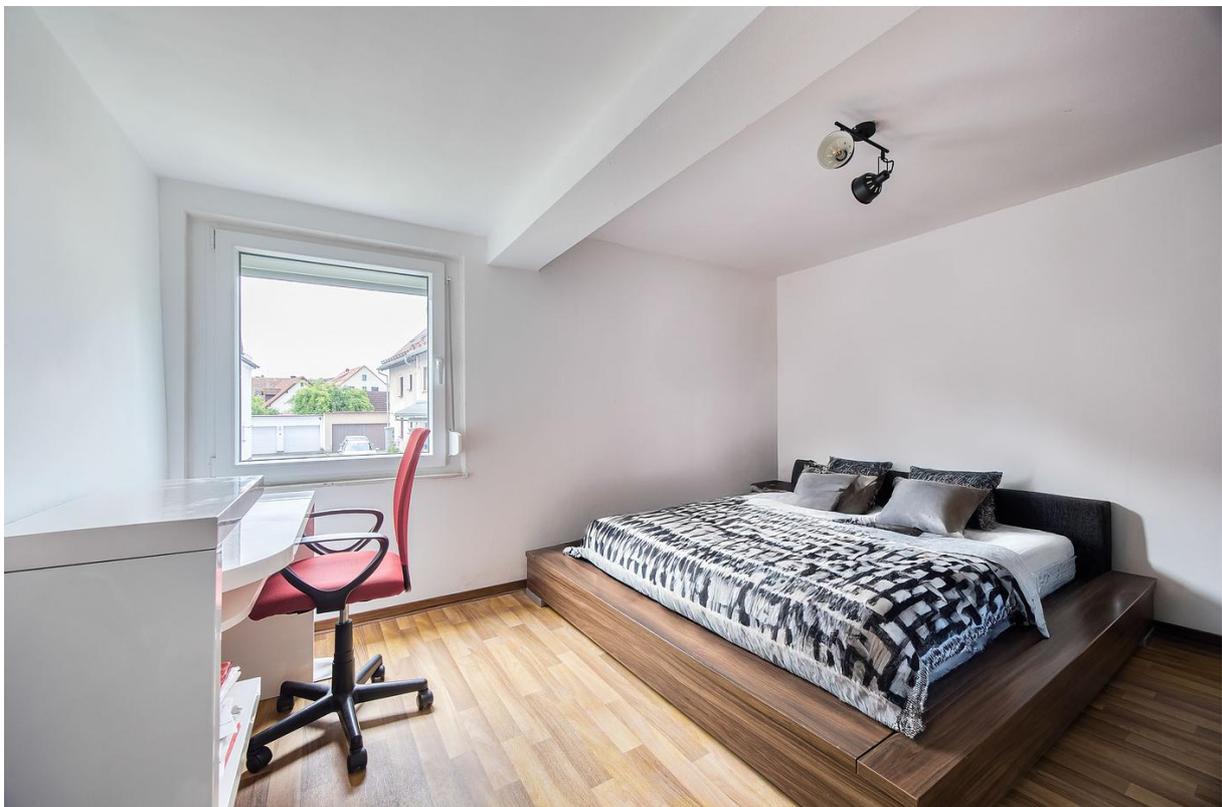


hinaus sorgen über einhundert aktive Vereine sowie Feste wie Kirchweihen, Weihnachtsmarkt oder Sommerveranstaltungen für ein lebendiges Gemeindeleben.

Naturfreunde kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Spazierwege führen durch Wälder, Auen und offene Landschaften, ideal zum Radfahren, Joggen oder Entspannen. Besonders reizvoll ist der Weg durch die Kübelsbachschlucht, eine kleine Sandsteinschlucht mit Wasserlauf, die Teil eines örtlichen Spazierwegs ist. Historisch Interessierte finden im Ortskern denkmalgeschützte Kirchen und Gebäude mit regionalem Charakter. Die Fränkische Schweiz mit ihren markanten Felsformationen, Höhlen, Klettergebieten und Wanderwegen ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und erweitert das Freizeitangebot um ein attraktives Naturerlebnis.

Der Bahnhof Eschenau liegt etwa 3km entfernt und bietet eine direkte Zugverbindung mit der Gräfenbergbahn nach Nürnberg zum Nordostbahnhof, die Fahrtzeit beträgt ca. 25 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien. Autofahrer erreichen schnell die Bundesstraße 2 (B2) mit Anschluss in Richtung Nürnberg. Auch die Autobahn A3 und A9 sind in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.





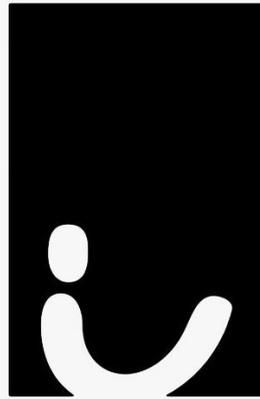








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

