



## 90542 Eckental / Eschenau

+++TRAUMHAFTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN IN RUHIGER LAGE IN ECKENTAL-ESCHENAU+++



**210.000 €**

Kaufpreis

**61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**61 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
immo@vrbank-bafo.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	61 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Kaufpreis / qm	3.442,62 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.08.2028
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	110.00
Primär-Energieträger	GAS

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

**Zustand**

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

- Gemütliche Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil in Eckental / Eschenau
- Ideal für Singles oder Paare: 2 Zimmer + Küche + Bad
- Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> für ein komfortables Wohnen
- Baujahr 1994, top gepflegter Zustand
- Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik erneuert im Jahr 2017
- Einbauküche inklusive
- Genießen Sie die eigene Terrasse und den zugewiesenen Gartenanteil
- Kfz-Stellplatz im Freien
- Eigener Kellerraum + gemeinschaftlicher Fahrrad- sowie Wasch- und Trockenraum
- Ruhiges Wohngebiet - schöne Lage
- Perfekt für Natur- und Ruhesuchende, die dennoch stadtnah wohnen möchten

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an!

## Lage

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in der charmanten Gemeinde Eckental, im Ortsteil Eschenau, eingebettet in die idyllische Landschaft der fränkischen Region. Die Lage bietet eine harmonische Kombination aus ländlichem Charakter und städtischer Anbindung. Eschenau besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Umgebung und gewährleistet gleichzeitig eine hervorragende Erreichbarkeit wichtiger Anlaufpunkte des täglichen Lebens.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken, sowie gemütliche Cafés und Restaurants, die einladen, die fränkische Gastfreundschaft zu genießen. Für Familien erweist sich der Standort als ideal, da Kindergärten, Schulen und Spielplätze bequem erreichbar sind.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, angefangen bei Spaziergängen und Radtouren bis hin zu vielfältigen Sporteinrichtungen. Hervorragende Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und Erlangen, sowohl mit dem Auto über die nahegelegenen Bundesstraßen als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, machen Eschenau zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Diese Erdgeschosswohnung ist somit ein perfektes Zuhause für all jene, die eine ruhige Wohnlage schätzen, ohne auf die Vorteile der Nähe zu urbanem Leben verzichten zu müssen.









