## 90542 Eckental

# Zwei Einfamilienhäuser mit großzügigem und sonnigem Garten

**599.000 €**
Kaufpreis

**257 m²**
Wohnfläche

**1420 m²**
Grundstücksfläche

**9**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**
Olaf Maurischat
Tel.: 017680445528
verwaltung@maurihome.com

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 257 m² |
| Nutzfläche | 120 m² |
| Grundstücksfläche | 1.420 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 6 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 2027-04-01 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 599.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 16.09.2026 |
| gültig bis | 15.09.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1989 |
| Primär-Energieträger | Strom |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 53 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1989 |
| letzte Modernisierung | 2025 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Dachboden | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Holz | ✓ |
| Elektro | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | nein |

### Beschreibung zur Ausstattung

1. Neuwertige Wärmepumpe (2025)
2. Fußbodenheizung sowie Heizkörper
3. Gemütlicher Kaminofen (Neuer Einsatz 2025)
4. Südwestausrichtung
5. Sonniger Garten mit Obstbäumen und blühenden Sträuchern
6. Große sonnige Terrasse
7. Praktische Raumaufteilung
8. 2 Garagen und mehrere Stellplätze
9. Flexible Nutzungsmöglichkeiten des Altbaus
10. Viel Stauraum im gedämmten Spitzboden
11. Moderne Einbauküche
12. Vollholztreppe

## Beschreibung

Hier finden Sie ein Immobilien-Ensemble mit viel Potenzial und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf einem traumhaften, 1.420 m² großen und sonnenverwöhnten Grundstück erwartet Sie ein außergewöhnliches Ensemble aus zwei miteinander verbundenen Immobilien. Hier trifft ein einzugsbereites, energieeffizientes Einfamilienhaus auf einen historischen Altbau, der Ihnen für Ihre individuellen Wohnträume zur Verfügung steht.

Das neuere der beiden Gebäude (Baujahr 1989) besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 127 m² Wohnfläche und ist – bis auf ein paar individuelle Schönheitsreparaturen – bereit für Ihren Einzug.
Das Haus verfügt über vier helle Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche und Speisekammer, ein Badezimmer im OG sowie ein Gäste-WC im EG. Eine hochwertige Vollholztreppe verbindet die Ebenen miteinander. Im gedämmten Spitzboden stehen Ihnen zudem ca. 40 m² wertvolle Nutzfläche zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die 35 m² große Terrasse, die durch viele Büsche sichtgeschützt ist und auf der Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen können.

Besonders hervorzuheben ist das hervorragende energetische Konzept des Hauses (Energieeffizienzklasse B): Eine erst 2025 installierte Wärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung im EG und Badezimmer für zukunftssichere Wärme. An kalten Tagen liefert der gemütliche Kachelofen zusätzlich wohlige Strahlungswärme. Doppelt verglaste Fenster runden die solide Ausstattung dieses Gebäudeteils ab.

Direkt angrenzend befindet sich das Ursprungsgebäude – ein ehemaliger Bauernhof, dessen Um- und Ausbau im Jahr 1949 stattfand, während der Kern noch älter ist. Dieser charmante Altbau bietet ca. 130 m² zusätzliche Wohnfläche, verteilt auf vier weitere Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, eine Speisekammer und zwei Badezimmer. Zusätzlich steht eine Waschküche sowie der Heizraum zur Verfügung.

Die Grundsubstanz dieses Gebäudes ist solide, der Dachstuhl robust und trocken, es befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hier ist eine Kernsanierung erforderlich, was Ihnen die einmalige Chance bietet, alles exakt nach Ihren eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Diese Immobilienkombination ist ein echtes Platzwunder und richtet sich an Menschen, die mehr Raum für ihre Lebensentwürfe suchen. Durch die Trennung und doch direkte Nähe der beiden Häuser ergeben sich vielfältige Nutzungskonzepte:

1. Für große Familien & Mehrgenerationenwohnen: Erschaffen Sie ein Paradies für die ganze Familie! Nach der Sanierung des Altbaus können hier Großeltern, Eltern und Kinder auf einem gemeinsamen Grundstück leben – mit perfekter Nähe zueinander, aber völlig eigenständigen Rückzugsorten.

2. Wohnen mit Freunden: Sie träumen davon, Tür an Tür mit Ihren besten Freunden zu wohnen? Teilen Sie sich dieses herrliche Grundstück und gestalten Sie den Altbau zum zweiten, modernen Einfamilienhaus um.

3. Wohnen & Arbeiten unter einem Dach: Beziehen Sie das einzugsbereite Haus und verwandeln Sie den Altbau in Ihre berufliche Basis. Ob Büroräume, eine Praxis, eine Kanzlei oder ein kreatives Atelier – hier trennen Sie Privates und Berufliches optimal voneinander.

4. Lukrative Kapitalanlage & Vermietung: Nutzen Sie das neue Haus selbst und sanieren Sie den Altbau, um ihn als attraktives Einfamilienhaus oder Einliegerwohnung zu vermieten. So finanziert sich Ihre Traumimmobilie mit Unterstützung.

5. Das Raumwunder für Hobby & Stauraum: Sie benötigen einfach nur extrem viel Platz für Ihre Hobbys, eine Werkstatt oder eine private Sammlung? Dann nutzen Sie die solide Hülle des Altbaus im aktuellen Zustand als gigantische, trockene Nutz- und Lagerfläche direkt neben Ihrem neuen Zuhause.

Verbindendes Element beider Häuser ist der fantastische, 1.420 m² große Garten. Hier finden Kinder ein sicheres Spielparadies, Hobbygärtner ausreichend Platz für eigene Beete und Sonnenanbeter lauschige Plätze zum Verweilen.

## Lage

Der charmante Ortsteil Forth gehört zur begehrten Marktgemeinde Eckental und besticht durch eine hohe Lebensqualität. Das Straßenbild ist geprägt von weitreichenden Grünflächen, liebevoll gepflegten, gewachsenen Wohnsiedlungen und einer absolut entspannten, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier genießen Sie die Ruhe eines naturnahen Rückzugsortes im Grünen, ohne dabei auf die Vorzüge einer modernen städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

In puncto Nahversorgung und Alltagstauglichkeit bleiben in Eckental-Forth keine Wünsche offen.

Täglicher Bedarf: Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind direkt vor Ort oder in den angrenzenden Eckentaler Ortsteilen schnell erreichbar.

Gesundheit: Eine umfassende medizinische Versorgung durch ansässige Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken ist lückenlos gewährleistet.

Familie: Für den Nachwuchs stehen im Ort Kindergärten sowie die Grundschule zur Verfügung, was die Lage besonders für junge Familien hochattraktiv macht.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die strategisch günstige Lage im Einzugsgebiet des Städtedreiecks Nürnberg-Erlangen-Fürth.
Den örtlichen Bahnhof erreichen Sie bei einem kurzen Spaziergang in nur etwa zehn Minuten. Von hier aus bringt Sie die Gräfenbergbahn (RB21) entspannt und staufrei ans Ziel. Die Fahrtzeiten betragen lediglich ca. 3 Minuten nach Eschenau, 18 Minuten nach Heroldsberg und nur knapp 28 Minuten zum Nürnberger Nordostbahnhof, wo Sie direkten Anschluss an das U-Bahn-Netz haben.

Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die zügig erreichbaren Autobahnen A3 und A9 sind Sie optimal an das überregionale Straßennetz angebunden, was die zügige Erreichbarkeit von Großstädten wie Erlangen oder Nürnberg garantiert.

Für Naturliebhaber und Freizeitsportler ist Forth ein wahres Paradies. Der Feierabend beginnt hier quasi direkt beim Verlassen des Hauses, wo weite Wiesen, tiefe Wälder sowie kilometerlange Spazier- und Radwege auf Sie warten. Die Fränkischen Schweiz liegt quasi vor der Tür. Ob Wandern, Klettern oder Mountainbiken – das berühmte Naherholungsgebiet lockt mit grenzenlosen Outdoor-Aktivitäten. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein reges, lokales Vereinsleben (wie etwa beim ASV Forth), das für schnelle Integration und eine tolle Gemeinschaft sorgt.

## Sonstige Angaben

Provision
3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bestichtigungstermine:
Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.

25

OPA

Panasonic

Panasonic