



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 m ²
Grundstücksfläche	142 m ²
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 Öleinzelföhen 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

Öleinzelföhen mit 600 l Öltank

Lage

idyllisch gelegen -

im Mittelpunkt des Städtedreiecks Nürnberg - Erlangen - Lauf

im Landkreis Erlangen- Höchststadt -

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.

















