

Exposé

Mehrfamilienhaus in Eckental

Einfamilien-/Mehrfamilienhaus in Eckental mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-319658**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Armin Rothhaupt

Westring 15
90542 Eckental
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	923,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	229,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	135,50 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das geräumige und außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde 1989 in einer ruhigen Wohngegend Eckenhaid auf einem 923 m² großen Grundstück erbaut. Der Ausbau des Obergeschosses erfolgte 1996. Das Haus wurde in Stahl- bzw. Massivbauweise errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Koch-, Ess- und Wohnbereich. Ein moderner, neuwertiger, verglaster Kamin mit Speicher schafft eine gemütliche Atmosphäre. In den Wintermonaten reicht der Kamin aus, um den Raum alternativ zu den Radiatoren zu heizen. Im Erdgeschoss befinden sich zudem 2 große Zimmer, welche ehemals 3 Zimmer waren, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie eine separate Gästetoilette. Die Böden sind überwiegend gefliest. Alle Fenster und die Eingangstür im Erdgeschoss wurden in den letzten Jahren mit 3-fach verglasten Kunststofffenster modernisiert.

Das Obergeschoss wurde 1996 ausgebaut. Das Highlight ist das nach Westen komplett verglaste Studio mit überdachter Dachloggia. Hier kann man bei einem unverbaubaren Blick und einem guten Glas Rotwein die Sonnenuntergänge genießen. 2 neue Dachflächenfenster mit Solar Außenrollo und ein weiterer Designerkamin runden das Studio ab. Eine kleine Treppe führt auf eine 2.Ebene, die man als Schlafkoje verwenden kann. Zudem gibt es im OG ein weiteres Dachschrägenzimmer über den L-Anbau, ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken und einen weiteren Raum mit großer Doppelbadewanne. Der Zugang zum OG kann über den Flur getrennt erfolgen, sodass man das OG auch gut vermieten kann, ansonsten ist es ein Paradies für z.B. ältere Kinder. Sollte man sich wie unser Vorbesitzer für eine Vermietung entscheiden, lässt sich anstelle der Doppelbadewanne leicht wieder eine kleine Küchenzeile installieren (Anschlüsse sind alle vorhanden).

Das Untergeschoss ist mit normaler Raumhöhe gestaltet. Das UG beinhaltet einen weiteren Souterrain Wohnbereich mit 2 Zimmern, Flur, Bad und WC. Auch in diesem Bereich wurden neue 3-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Zudem befinden sich im UG ein großer Hobby-/Fitness-Bereich, eine Sauna, eine weitere Dusche, WC, Werkstatt, die Waschküche bzw. Anschlussraum, die Heizung und ein großer Vorratskeller unter der Terrasse. Ein separater Zugang zum Untergeschoss ist über eine Außentreppe möglich. Über eine Bodentreppe gibt es einen Zugang zu einem weiteren Untergeschoss mit normaler Raumhöhe. Das 2.UG hat auch nochmal ca. 30 m², hier ließe sich evtl. ein Weinkeller oder ähnliches einrichten.

Das Grundstück mit 923 m² ist als wunderschöner Garten angelegt mit großer Süd-West Terrasse. Die Terrasse ist eingerahmt von einem Gartenteich, mit kleinem Bachlauf, einer Brücke und einer kleinen Holzterrasse.

Die Autos finden Platz in einer Doppelgarage oder auf den Stellplätzen davor. Einer der Doppelgaragen ist mit einer Grube ausgestattet sollte man selbst Hand anlegen wollen. Im Anschluss an die Garage befindet sich noch ein ca. 16m großer Geräteraum. Desweiteren befinden sich auf dem Gelände 2 weitere Gartenhäuser ein Pavillon und ein Holzlager.

Der Stromverbrauch wird zu einem großen Teil aus einer PV-Anlage gedeckt, für die E-Autos ist eine Wallbox vorhanden. Das Objekt ist bereits ans Glasfasernetz angeschlossen, beheizt wird es über eine Ölheizung.

Egal ob als Einfamilien-, oder Mehrgenerationenhaus oder doch mit Einliegerwohnung als Praxis oder zur Vermietung, das Haus bietet Ihnen jede Menge Möglichkeiten Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Ausstattung

- Ölzentralheizung
- Kunststofffenster
- 2 Kamine
- Sauna

- Vorrichtung Schwimmbad
- 3 Bäder
- Doppelgarage
- Einbauküche

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Marktgemeinde Eckental liegt ca. 14km nördlich von Nürnberg und ca. 12km östlich von Erlangen am Fuß der fränkischen Schweiz.

Der aufstrebende Markt bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, verschiedene Schulen inkl. Gymnasium, Ärzte, Kindergärten, Sportmöglichkeiten sind alle vor Ort und bequem zu erreichen. Die Anbindungen an die Autobahnen A9 oder A3 sind in ca. 5-10 Minuten gegeben. Sowohl Nürnberg über Regionalbahn als auch Erlangen per Bus sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. Mehr Informationen auch unter www.eckental.de.

Das Objekt selbst befindet sich im Ortsteil Eckenhaid in ruhiger Wohnlage und besticht durch seine einmalige, unverbaubare Aussicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

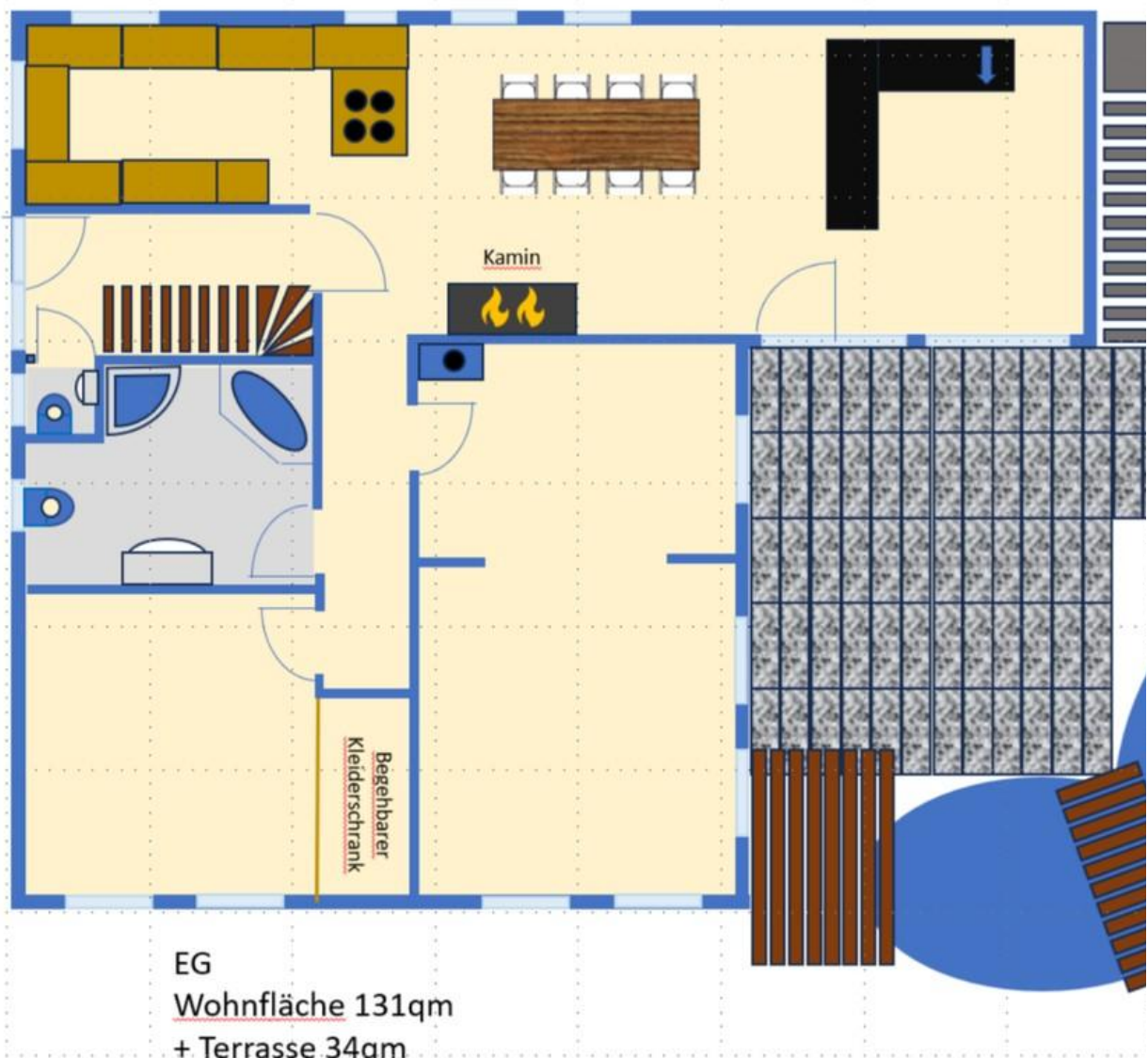


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

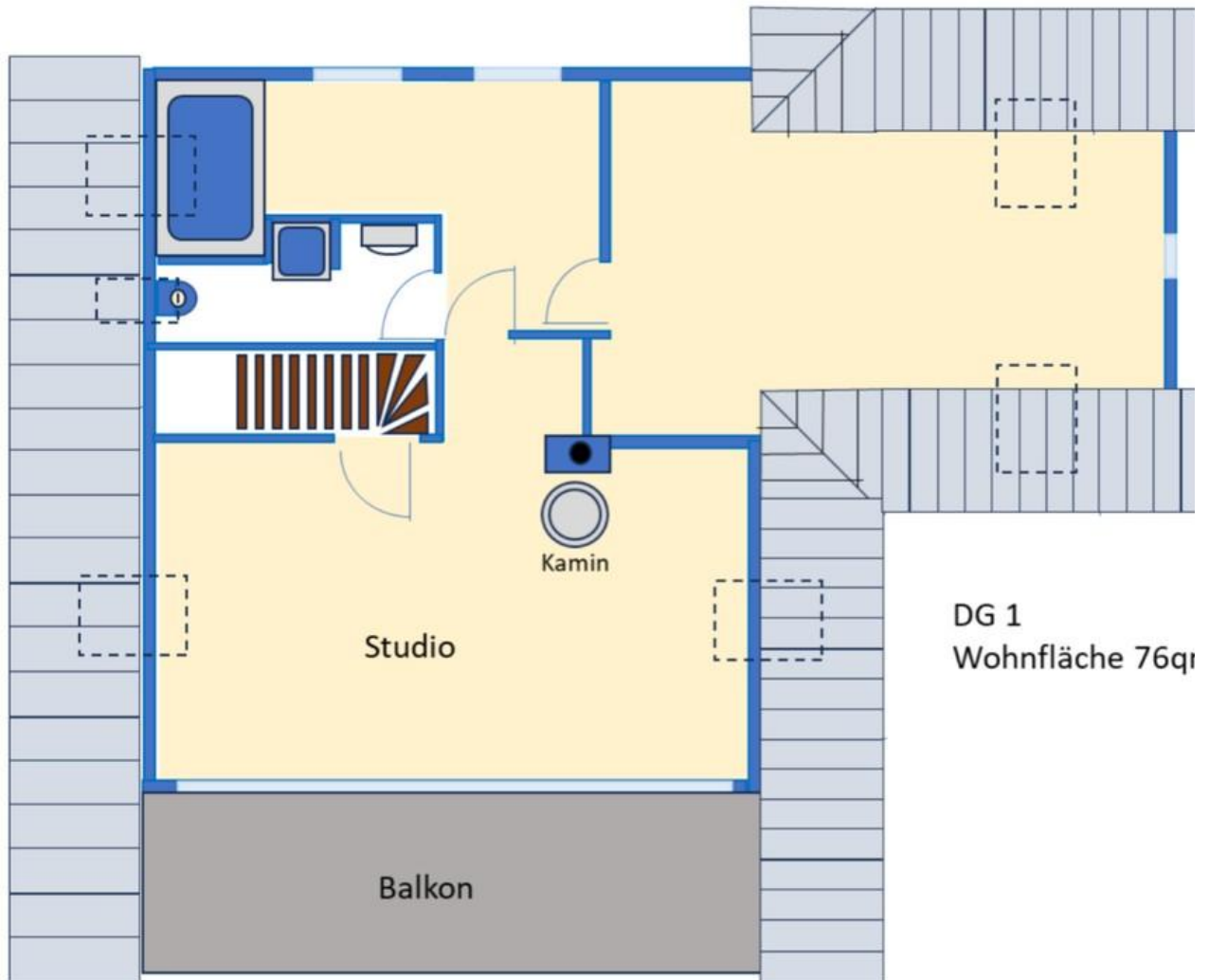
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Plan nicht zur Maßentnahme geeignet

Exposé - Grundrisse

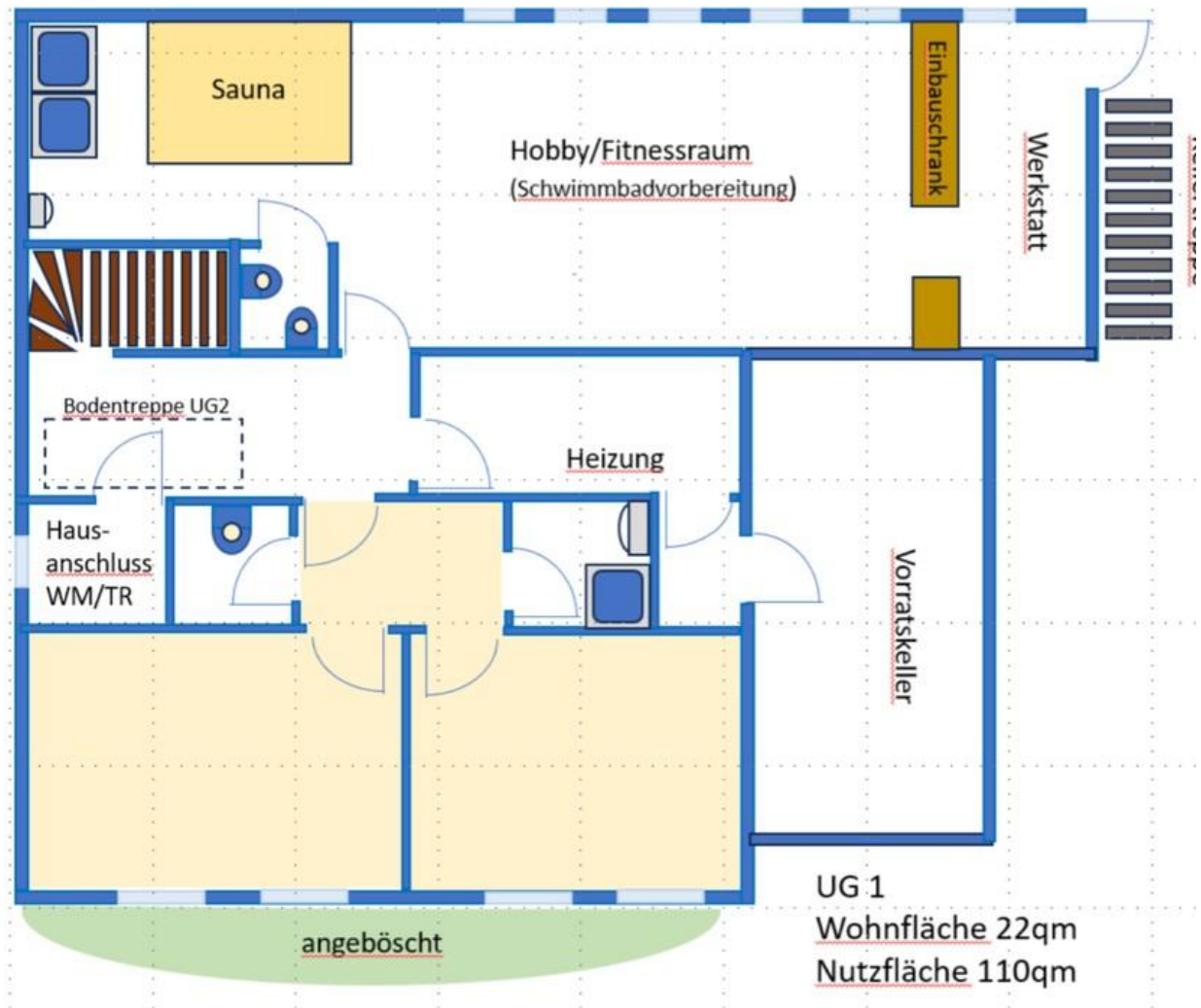
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Plan nicht zur Maßentnahme geeignet

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



Plan nicht zur Maßentnahme geeignet