



## 90542 Eckental / Forth

# Zweifamilienhaus in Eckental/Forth - vielseitig nutzbar



**259.000 €**

Kaufpreis

**142,44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**291 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 00499191617418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 142,44 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 291 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer            | 5                     |
| Schlafzimmer      | 3                     |
| Badezimmer        | 2                     |
| separate WCs      | 1                     |
| Wohneinheiten     | 2                     |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1900  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 259.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 1.818,31 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 15.09.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1900        |
| Primär-Energieträger | GAS         |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 331.94      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### unterkellert

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

### Bad

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

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

- Zweifamilienhaus in Eckental / Forth – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger
- Ursprünglich ca. 1900 in massiver Bauweise errichtet, 1955 aufgestockt
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen
- Ca. 291 m<sup>2</sup> Grundstück – pflegeleicht und alltagstauglich
- Zwei separate Wohneinheiten – flexibel nutzbar (z. B. selbst wohnen und teilweise vermieten)
- Insgesamt 2 Badezimmer, jeweils raumhoch gefliest und mit Badewanne
- Badezimmer im Erdgeschoss im Jahr 1990 erneuert
- Solide, normale Ausstattungsqualität mit angenehmem Wohngefühl
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen und Laminat
- In jeder Wohnung bereits eine Einbauküche vorhanden
- Modernisierungen: Kunststofffenster (1996), Heizkörper (1997)
- Beheizung über zwei Gasetagenheizungen für getrennte Verbrauchserfassung:
- Erdgeschoss: Anlage aus 2014
- 1. Obergeschoss: Gastherme aus 2021
- Gewachsene Wohnlage im beliebten Ortsteil Forth mit guter Erreichbarkeit und praktischem Umfeld für den Alltag

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Eckental im Ortsteil Forth, einer der begehrtesten Wohngegenden im Landkreis Erlangen-Höchstadt, Bayern. Die Umgebung bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Lage und urbaner Nähe, was sie besonders attraktiv für Familien und Paare macht, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Umgeben von malerischer Natur, bietet Forth zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer exzellenten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Darüber hinaus ist Eckental hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahe gelegene Stadt Nürnberg erreicht man sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in kurzer Zeit, was Berufspendlern zugutekommt und gleichzeitig ein abwechslungsreiches kulturelles und gastronomisches Angebot bietet.

Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten: Eine familienfreundliche Umgebung mit der praktischen Nähe zu den Annehmlichkeiten einer Großstadt.



















