

## Zweifamilienhaus in Eckental

**320.000,- für sanierungsbedürftiges  
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in  
Eckental**



Objekt-Nr. 1071  
**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Harandt  
Telefon: 09126 2959675  
Mobil: 0171 5227725

90542 Eckental  
Bayern

Baujahr	1926	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	456,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	4



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus, welches ursprünglich im Jahr 1926 in Eckental erbaut und 1964 umfassend umgebaut sowie auf 217 qm Gesamtwohnfläche erweitert wurde.

Das sofort verfügbare Zweifamilienhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, von denen die Wohnung im ersten Obergeschoss bereits teilweise saniert wurde.

Das 456 qm Grundstück bietet viel Potenzial zur Neugestaltung und befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage, ideal für Handwerker oder Familien, die ein Projekt in ländlicher Umgebung suchen.

**\*\*Aufteilung des Hauses:\*\***

- **\*\*Erdgeschoss:\*\*** Diese knapp 86 qm Wohneinheit befindet sich im unsanierten Zustand und bietet daher Gestaltungsspielraum für eine komplette Renovierung nach individuellen Vorstellungen.

- **\*\*Ober- und Dachgeschoss:\*\*** Die zirka 131 qm Maisonetten-Wohnung wurde bereits teilweise modernisiert und ist somit teilweise schneller bewohnbar.

Weitere Anpassungen können jedoch nach eigenem Geschmack und Bedarf durchgeführt werden.

Das Gebäude selbst weist eine solide Grundstruktur auf, allerdings sind in den noch unsanierten Bereichen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig, um den heutigen Wohnstandard zu erreichen. Elektrik, Heizung und Fassade könnten im Zuge einer Sanierung modernisiert werden.

**B E S I C H T I G U N G E N :**

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

## Ausstattung

- S O F O R T - verfügbar

- im Erdgeschoss 86 qm Wohnfläche mit Terrasse

- im Ober- und Dachgeschoss 131 qm Wohnfläche mit Balkon

- das gesamte Objekt ist im sanierungsbedürftigen Zustand

- bei der Wohnung im Obergeschoss wurde bereits mit der Sanierung begonnen

- Doppelgarage mit Satteldach

- **B E S I C H T I G U N G E N :**

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Wir suche nach einer Büro- oder Ladenfläche mit einer Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> zum Kauf.

Idealerweise befindet sich die Fläche in einer zentralen und gut erreichbaren Lage.

Falls Sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit weiteren Informationen, wie Lage, Ausstattung und Kaufpreis.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Kamin

## Sonstiges

Wir suche nach einer Büro- oder Ladenfläche mit einer Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> zum Kauf.

Idealerweise befindet sich die Fläche in einer zentralen und gut erreichbaren Lage.

Falls Sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit weiteren Informationen, wie Lage, Ausstattung und Kaufpreis.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 4,76 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

. Info zum Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

## Lage

Eckental ist eine Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt in Bayern, Deutschland.

Sie liegt etwa 15 Kilometer nordöstlich von Erlangen und etwa 20 Kilometer nordwestlich von Nürnberg.

Die Gemeinde befindet sich im Einzugsgebiet der fränkischen Metropolregion Nürnberg und liegt im sogenannten Erlanger Albvorland.

- **Im Osten:** grenzt das Gebiet von Eckental an die Fränkische Schweiz.
- **Im Westen:** die Verbindung zur Stadt Erlangen und den nördlich angrenzenden Gemeinden.
- **Im Süden:** bietet sich eine Nähe zur Stadt Nürnberg, wodurch Eckental auch für Pendler attraktiv ist.
- **Im Norden:** liegt das Pegnitztal und die Hügel des Nürnberger Lands.

Eckental ist durch seine naturnahe Lage und die gute Anbindung an größere Städte eine beliebte Wohngegend im Nürnberger Umland.

## **Courtage**

4,76% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



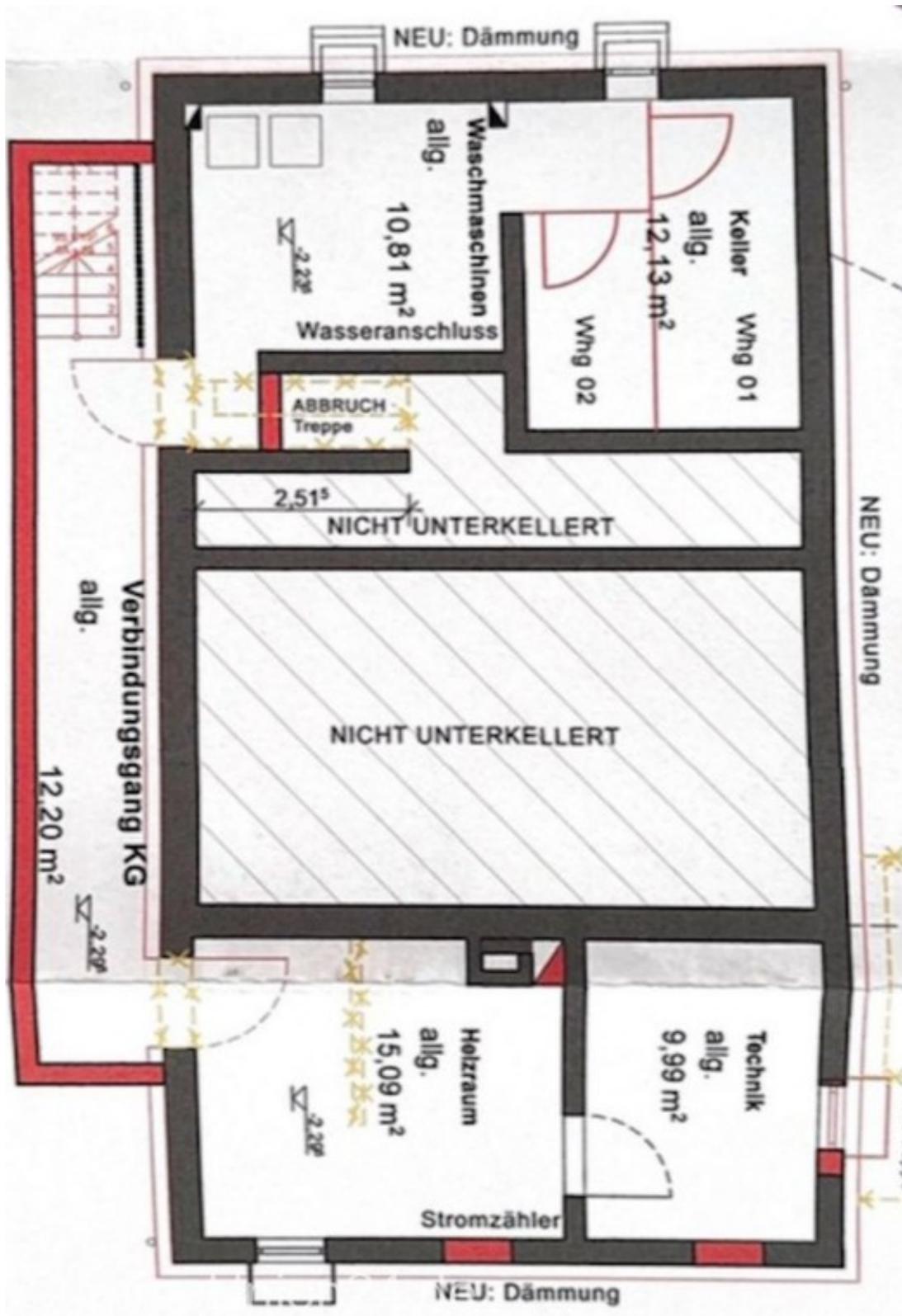
# Exposé - Galerie



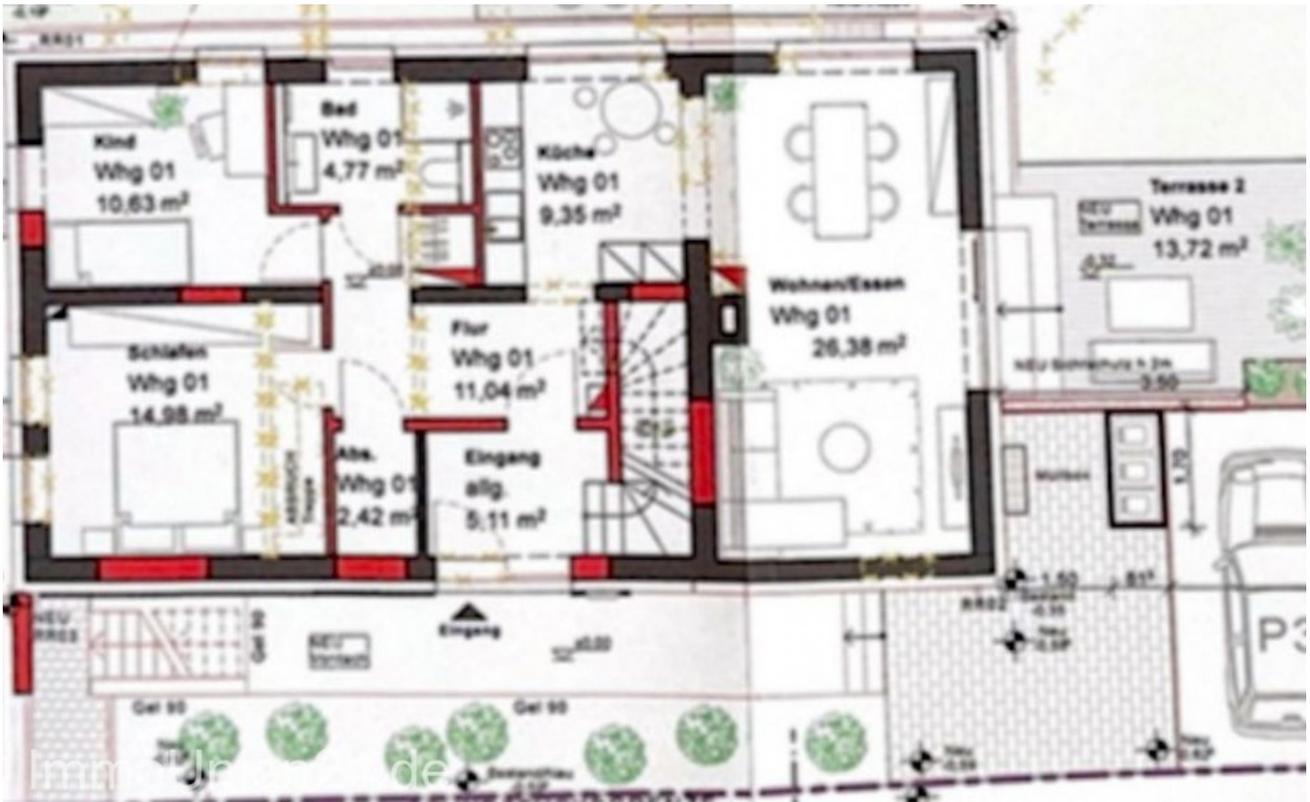
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

