

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eckental

**Zukunftsorientiertes und Freistehendes EFH mit 2 PV-Anlagen, Wintergarten, Garten**



Objekt-Nr. OM-421431

### Einfamilienhaus

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:  
Tom

Sudetenstr. 31 a  
90542 Eckental  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.080,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Dieses freistehende, energieeffiziente Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage sowie durch ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort. Mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das sehr geräumige Wohn- und Esszimmer mit offenem Übergang zur Küche. Der hochwertige Speckstein-Kaminofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt in den beeindruckenden Wintergarten, auf die Terrasse sowie in den weitläufigen Garten – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit freistehender Whirlpoolwanne und neu renovierter Dusche. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen privaten Freiraum bietet.

Zukunftssicherheit bietet das Haus durch seine zwei Photovoltaikanlagen:

- 8 kWp-Anlage mit hoher Einspeisevergütung
- 11 kWp-Anlage auf der Garage zur Eigenstromnutzung inkl. Wallbox

Abgerundet wird das Angebot durch den Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna sowie die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss – ideal für Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Ein hochwertiger, italienischer Bio-Spachtelputz in den Wohnräumen im EG/Schlafzimmer OG unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie.

Energieausweis in Bearbeitung/Erstellung.

## Ausstattung

### Highlights & Ausstattung

- ✓ Großzügiger, liebevoll angelegter Garten mit Terrasse
- ✓ Hochwertiger Wintergarten (ca. 70 m<sup>2</sup>) über zwei Etagen
- ✓ Dachterrasse im Obergeschoss (Zugang über Wintergarten & Zimmer OG)
- ✓ Klimaanlage sowie Fußbodenheizung (Wintergarten & Bad OG)
- ✓ Wellnessbereich mit Sauna und Dusche im Untergeschoss
- ✓ 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Keller mit Bad, WC, Dusche (neu renoviert, Küchenanschlüsse vorhanden)
- ✓ Doppelgarage (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit 11 kWp PV-Anlage zur Eigenstromnutzung, inkl. Speicher ca. 10 kW
- ✓ Zusätzliche 8 kWp PV-Anlage auf dem Dach mit attraktiver Einspeisevergütung,
- ✓ Monatliche PV-Einnahmen ca. 350 €, Laufzeit bis ca. 2030
- ✓ Wallbox für Elektrofahrzeuge (11 kW)
- ✓ Großzügiger Gartenanteil (ca. 400 m<sup>2</sup>) mit Obstbäumen, herrlich eingewachsen in natürlicher Weise. Grundstück-Bauland auch möglich für Familie zum zusätzlichen Hausbau. Abtrennung möglich.

Besichtigungen auf Anfrage.

Bei Fragen melden Sie sich gerne via E-Mail oder via Telefon.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Eckental – Ortsteil Eckenhaid, einer beliebten Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

- Ruhige Lage in zweiter Reihe
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Bahnhof Eschenau (Mittelfr.) ca. 1,6 km entfernt – Nürnberg in ca. 25 Minuten
- B2 in komfortabler Nähe, Autobahnabbindungen
- Nürnberg ca. 35 Minuten, Erlangen ca. 25 Minuten mit dem Auto
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Im Umkreis von ca. 1,5 km, tolle Infrastruktur, befinden sich Supermärkte, Drogerie, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés.

Vor Ort gibt es vier Kindergärten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen (Mittelschule & Gymnasium) sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Nähe zur Fränkischen Schweiz und zum Sebalder Reichswald bietet zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

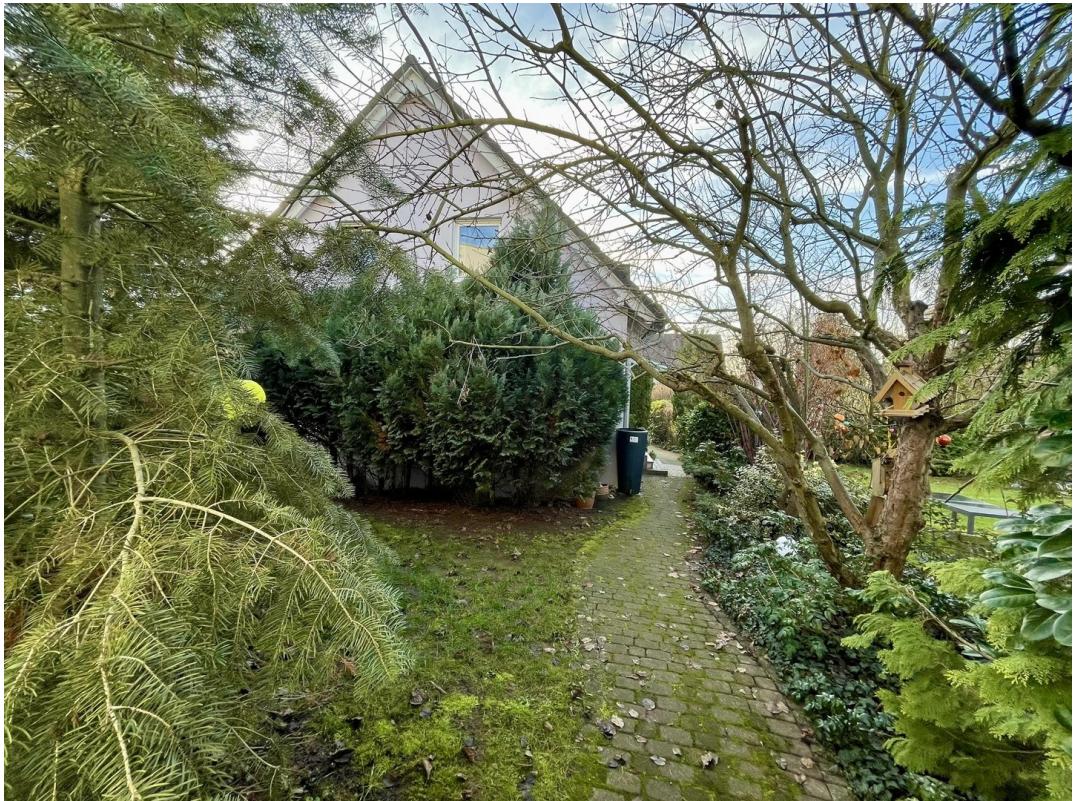
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



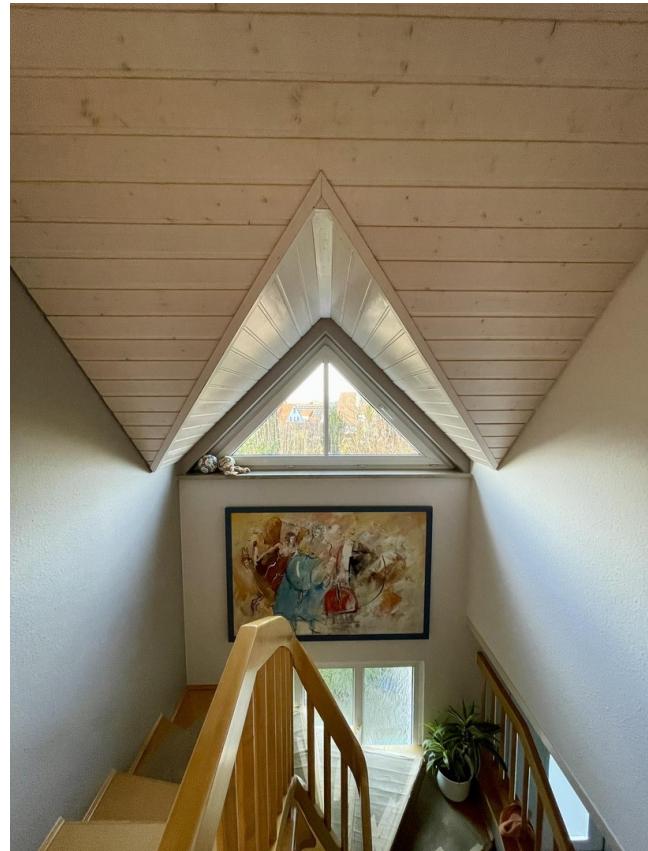
# Exposé - Galerie



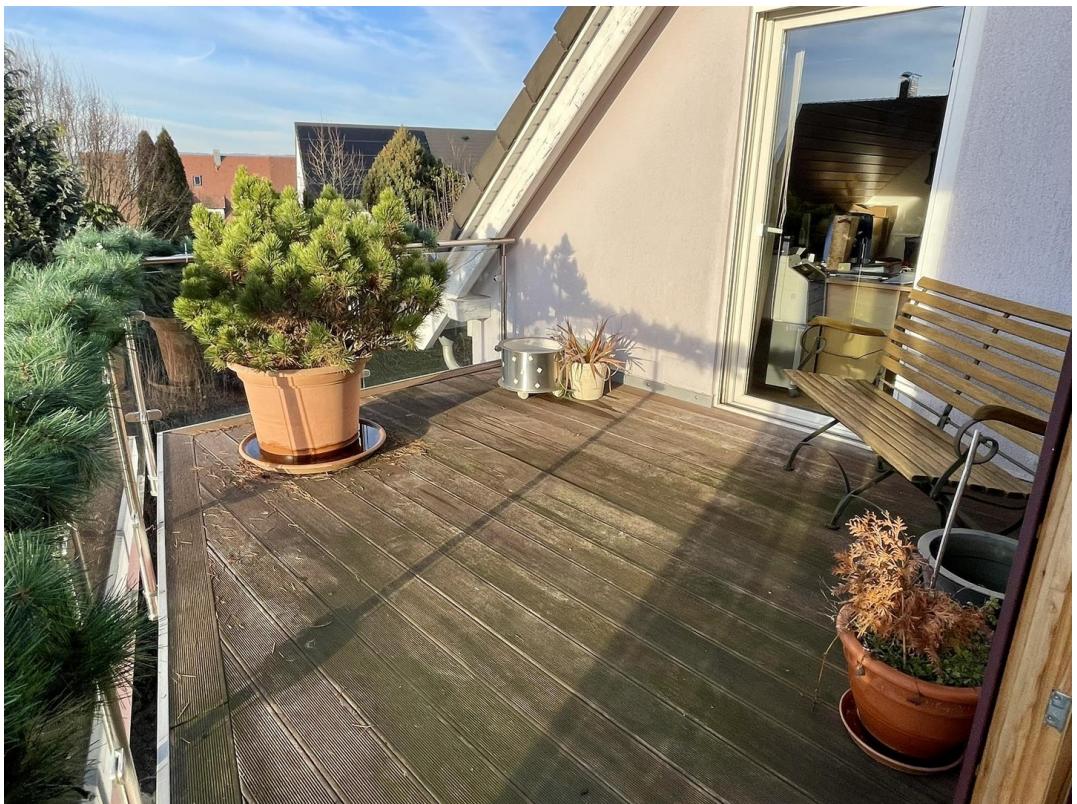
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



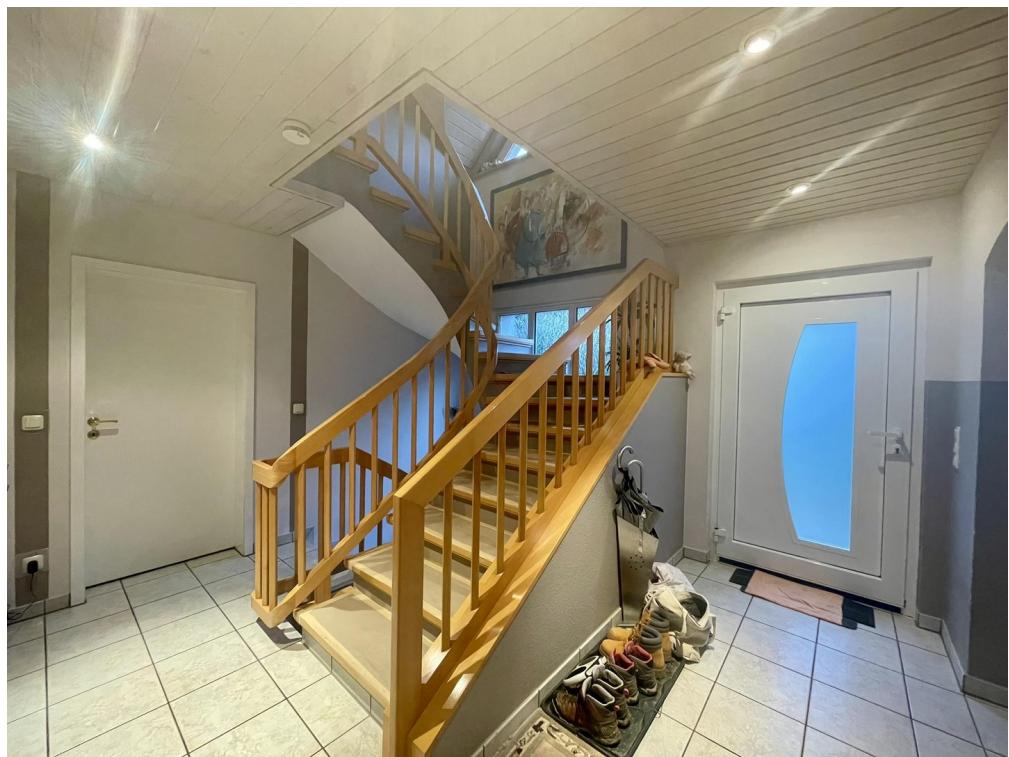
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

