



## 90542 Eckental / Forth

++TOP GEPFLEGTE, SCHÖNE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARAGE IN RUHIGER LAGE IN ECKENTAL-OT FORTH++



**259.000 €**

Kaufpreis

**76,91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 09126 2898-411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,91 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	3.367,57 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.03.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	110.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---



## Beschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienwohhaus, Baujahr 1995, im 1. Obergeschoss. Die Wohnung bietet drei Zimmer mit Bad und Küche mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 76,91 m<sup>2</sup>. Der Grundriss ist funktional und attraktiv geschnitten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf einen großzügigen Balkon mit Südwest-Ausrichtung.

Das Badezimmer verfügt über Wanne und Dusche und hat selbstverständlich ein Fenster. Die Wohnung macht insgesamt einen top gepflegten Eindruck.

Die Wohnung ist aktuell an ein Paar ohne Kinder vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 690,00 € pro Monat = Jahresnettokaltmiete 8.280,00 €. Die Wohnung wird inklusive dem bestehenden Mietverhältnis zum Kauf angeboten. Sollte der Käufer die Wohnung selbst nutzen wollen, so könnte der Mietvertrag wegen Eigenbedarfs mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden.

Zur Wohnung gehören eine Garage und ein Kfz-Stellplatz im Freien, außerdem ein abgeschlossenes Kellerabteil. Im Keller befinden sich weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer Objektbesichtigung. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie mit uns einen Termin! Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem Neubaugebiet aus den 90er Jahren in Eckental-OT Forth. Das Objekt liegt am Ortsrand in schöner und absolut ruhiger Lage. Der Standort Eckental liegt im "Speckgürtel" von Nürnberg und Erlangen. Nach Nürnberg und Erlangen beträgt die Entfernung jeweils ca. 15 km, d. h. mit dem Auto benötigen Sie zu beiden Standorten nur ca. 15-20 Minuten. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist nach Nürnberg mit dem Zug ("Gräfenbergbahn" bis zum Nordorstbahnhof) und nach Erlangen mit dem Bus gegeben.

Am Standort Eckental finden sich sehr gute Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. alle namhaften Supermärkte sowie mehrere große Baumärkte (Toom und BayWa). Direkt im Ortsteil Forth ist vor Kurzem ein neuer REWE-Markt entstanden.































