



impro Immobilienverwertung GmbH  
Herr Nico Rehfeldt  
Lärchenstraße 7  
01097 Dresden

Telefon +49 351 8993357  
Telefax +49 351 8993321  
Mobil +49 162 4553140  
E-Mail rehfeldt@impro.de  
Website www.impro.de



**Achtung, für Kapitalanleger! Doppelhaushälfte in Mittelfranken.**

**ID** 0196/19

**€** 180.000,00 EUR

**%** zzgl. 7,14% Gesamtprovision, mind. jedoch 3.500,00 EUR Gesamtbearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

**📍** 90542 Eckental

**🌐** Deutschland

Grundstücksfläche	362,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	1972	Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>
Balkon	Ja	Garagen	1	Energieausweis	nicht vorhanden
Ist-Miete p.a	13.244,16 EUR	Zimmeranzahl	5	Terrasse	Ja
Erschließung	voll erschlossen				

### Objektbeschreibung

- Eckental in Mittelfranken, ca. 15 km nordöstlich von Nürnberg gelegen
- Entfernung zum Gemeindezentrum in Eckental ca. 1,2 km, Entfernung BAB 9 ca. 9,2 km
- östlich des Gemeindezentrums, im Ortsteil Eckenhaid gelegen

- Bei dem zum Verkauf stehenden Haus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1972, welches sich auf einem 362 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet und vermietet ist. Der Mietvertrag läuft noch bis 2034.

### Doppelhaushälfte:

- Die Doppelhaushälfte verfügt über zwei Vollgeschosse, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einen Keller.
- Das Haus wurde in Massivbauweise (Stahlbeton/Mauerwerk) errichtet.
- Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der obere Teil ist mit Holz verkleidet.
- Das Satteldach ist eine Holzkonstruktion und mit einer Tonpfanneneindeckung versehen.
- Eine kleine Steintreppe führt zur Massivholzeingangstür, welche über Lichtausschnitte an der Seite verfügt, diese sind mit Gittern aus feinen Metallornamenten geschmückt.
- Bei den Fenstern handelt es sich um Holzverbundfenster mit Außenrollläden, der Wohn-/Essbereich verfügt über eine Isolierglasfront und das Dach über mehrere Dachflächenfenster.

### Heizung/Warmwasser:

- Das Haus besitzt eine ölbefeuerte Zentralheizung aus dem Jahre 1983.
- In den Wohnräumen sind Rippenradiatoren, Plattenheizkörper und im Wohn/Essbereich ein Unterflur-Konvektor verbaut.

### **Wohnfläche:**

- Erdgeschoss: ca. 58 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 52 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 32 m<sup>2</sup>

### **Raumaufteilung:**

- Untergeschoss: Flur, Hobbyraum, Waschküche, Lagerkeller, haustechnisches Gelaß (Anschlüsse, Heizung und Öltanks)
- Erdgeschoss: Windfang, eckläufige Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Terrasse
- Obergeschoss: Flur, drei Zimmer, Bad/WC, Abstellkammer, Balkon
- Dachgeschoss: Vorplatz, Zimmer, Bad/WC, Abstellkammer

### **Modernisierung/Reparaturen:**

- 2007 Wasser-/Abwasserrohre überwiegend erneuert aufgrund Schadensereignis, Sanitäre Einrichtungen im OG 2007 umfassend modernisiert

### **Außenbereich:**

- Der Stellplatz am Haus wurde Ende 2019 neu gepflastert, das Grundstück ist umfriedet und zur Terrasse und hinteren Grundstücksbereich mit einer Ziegelwand, sichtgeschützt.
- Die Terrasse im hinteren Bereich kann mit einer großen Markise geschützt werden und ist durch üppiges Grün umrandet.
- Der gesamte hintere Grundstücksteil ist ebenfalls begrünt.

### **Garage:**

- Die Garage befindet sich ca. 15 m hinter dem Grundstück und ist über einen schmalen, befestigten Weg, rechts neben dem Grundstück erreichbar.

- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

### **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

