



## 90542 Eckental

Viel Charme, viel Platz und viel Potential - Großes Einfamilienhaus mit Scheune in Oberschöllnbach



**590.000 €**

Kaufpreis

**210 m²**

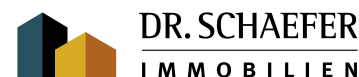
Wohnfläche

**1135 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

[henrici@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:henrici@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 210 m²   |
| Grundstücksfläche   | 1.135 m² |
| Zimmer              | 6        |
| Schlafzimmer        | 2        |
| Badezimmer          | 2        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Stellplätze         | 2        |

### Zustand

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Baujahr               | 1979 |
| letzte Modernisierung | 2014 |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 590.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.     |
| Courtage-Hinweis    | 3,57 % (schließt |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 07.03.2026  |
| gültig bis           | 06.03.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1979        |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 280         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Sauna                  | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Bad

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

### Küche

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

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Öl-Zentral-Heizungsanlage, Brennwerttechnik aus 2011, mit Solarunterstützung (1 Kreislauf defekt)
- 10.000 l Tank unterirdisch
- Gemauerter Kamin



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus mit Scheune in Oberschöllnbach. Viel Charme, viel Platz und viel Potential machen dieses Objekt perfekt für alle mit ausgedehntem Platzbedarf und vielen Einrichtungsideen. Mit ein wenig Arbeit gilt hier: Nicht nur in der Stadt auch auf dem Land werden (Wohn-)Träume wahr!

Schon der Eingangsbereich wird bei Ihnen einen Fuß in der Tür haben. Ergänzend zu dem geräumigen Vorplatz finden hier ein Gäste-WC, eine große Garderobennische sowie die Treppe ins Dachgeschoss und in den Keller.

Das Herzstück des Hauses ist das zentrale Wohnzimmer mit seinen originalen Holzarmaturen und Balken, welche aus einem alten Bauernhaus in den Alpen stammen und gemeinsam mit dem großen dekorativen Kamin ein wahrlich authentisches Bild einer Stube auf einer Alm vermitteln. Auch ein kleiner hölzerner Tresen und eine stilgleiche Essecke bringen ein kleines Stück Gipfelfluft nach Mittelfranken. Im hinteren Bereich des Wohnzimmers lässt sich entspannt eine Sofaecke mitsamt TV-Bank einrichten. In der angrenzenden Küche finden Sie genug Platz für eine große zweizeilige Küche und auch der geschickte Schnitt wird den Besuch im Küchenstudio äußerst angenehm machen.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet genug Platz für einen ausgiebigen Kleiderschrank sowie Doppelbett und Co. Zusammen mit dem Blick in den Garten beim Aufwachen sagt dieses Schlafzimmer jedem Kojen-Gefühl den Kampf an. Gegenüber im quadratischen Badezimmer gilt, wie auch im restlichen Haus: Platz ist zu genüge! Ob Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Bidet und Dusche alles kommt unter. Abschließend auf dieser Etage befindet sich noch ein, vergleichsweise, kleinerer Raum der sich optimal als Arbeitszimmer nutzen lässt und viel natürliches Licht von gleich zwei Fensterseiten bietet.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer und ein Arbeitsraum, die Etage kann bei Bedarf auch am Treppenabsatz abgetrennt werden und zu einer eigenständigen Wohnung werden. Im kleineren Schlafzimmer kehrt der Alpencharme aus dem Wohnzimmer zurück, dieses Mal in Form von hellen Holzverkleidungen und einem kleinen Wintergarten. Das zweite Schlafzimmer verfügt über eine kleine Kochnische und Ausblick auf das Nachbargrundstück. Das angrenzende Garagendach könnte hier als Dachterrasse erschlossen werden. Im Badezimmer lässt sich entspannt eine Dusche oder Badewanne sowie WC und Waschbecken unterkriegen. Abgeschlossen wird das Dachgeschoss mit einem Arbeitsraum welcher flexibel genutzt werden kann.

Im Keller befinden sich noch zwei Zimmer welche sich als Stauraum und Hauswirtschaftsraum anbieten sowie ein sehr großer ehemaliger Lagerraum, welcher Potential für einen Partykeller oder ein ausgiebiges Spielzimmer hat. Im hinteren Bereich des Kellers warten ein Whirlpool sowie eine Holzsauna auf Sie, gemeinsam mit Dusche, WC und Platz für eine Sonnenbank haben Sie hier Ihren eigenen Wellnessstempel zu Hause.

Die Doppelgarage ist über den Keller zu erreichen und unterkellert, hier kommen je nach Größe bis zu zwei Autos unter. In der Scheune mit eigener Einfahrt ist genug Platz für diverse Gartengeräte und ein weiteres Auto.

Der große Garten mit Baumbestand und Teich lädt nicht nur im Sommer zum Aufenthalt ein. Auch der Vorgarten lässt sich flexibel gestalten. Perfekt um Ihren grünen Daumen einmal richtig auszuleben.

## Lage

Das Objekt liegt idyllisch im Eckentaler Ortsteil Oberschöllnbach. Zu einer Seite hin erstreckt sich



ein kleiner Grund mit Bach und Wäldern im Hintergrund. Zu den anderen Seiten sind Sie von einem ruhigen Wohngebiet umgeben.

Im Ort selbst laden ein Café sowie ein Restaurant zum Verweilen ein. Supermärkte, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind entspannt mit dem Auto oder Fahrrad im benachbarten Eckental zu finden. Dort befindet sich auch eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium.

Sollte es einmal auswärts gehen, bieten sich die örtlichen Busverbindungen sowie die Zughaltestellen in Eckental und Grossgeschaidt an. Mit dem Auto erreichen Sie problemlos Nürnberg oder Erlangen. Für längere Ausfahrten steht die nahe Autobahn A3 zur Verfügung.

## **Sonstige Angaben**

Wenn Ihnen der urbane Trubel etwas zu viel ist und Sie die Weite und Ruhe des ländlichen Frankens schätzen, dann werden Sie mit diesem Haus glücklich werden. Obwohl es noch ein wenig Arbeit bedarf um ein lebenswertes Zuhause zu werden, bietet Ihnen dieses Objekt sowohl den Platz als auch das Potential, um sich richtig auszutoben. Kinder UND Gästezimmer? Ein Partykeller? Ein Wellnessbereich? Mit diesem Objekt können Sie das alles erreichen!

Durch den Worst-performing-building-Bonus (Energieklasse H) ist das Objekt auch besonders attraktiv für eine energetische Sanierung.





























