



## 90542 Eckental / Eschenau

# Licht. Raum. Architektur – Ihr außergewöhnliches Zuhause



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**1.375.000 €**

Kaufpreis

**431 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1363 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	431 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	218,68 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.363 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.375.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.05.2035
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	103.95
Primär-Energieträger	FERN



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Highlights der Immobilie

Großzügiges Raumangebot: ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.350 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ideal für Familien und anspruchsvolles Wohnen.

Helle, offene Wohnbereiche mit durchdachtem Grundriss und harmonischem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich

Unterkellerung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Hobby, Fitness oder Wellness

### Außenbereich

Fester Swimmingpool mit eigenem Technikanschluss für Erholung im eigenen Gartenparadies

Ein liebevoll angelegter Garten mit sonniger Terrasse und gepflegter Rasenfläche lädt zum Verweilen ein.

Der direkte Zugang vom Wohnbereich in den Garten ist ideal für fließende Übergänge und entspannte Sommerabende.

Gepflasterte Einfahrt mit Stellplätzen und geräumiger Garage.

Zusätzlicher Geräteraum mit Zugang über Garage und Außeneingang – praktisch für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeug

### Ausstattung & Bauweise

Neue Luftwärmepumpe: energieeffizient, modern und zukunftsorientiert



Doppelt verglaste Fenster für effizienten Wärme- und Schallschutz

Moderne Sanitärausstattung inklusive separatem Gäste-WC

Solide Massivbauweise mit großem Potenzial für individuelle Gestaltung und zeitgemäße Modernisierung.

Lage & Umgebung

Ruhige, familienfreundliche Lage mit gewachsenem Wohnumfeld

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe – kurze Wege im Alltag

Naturnahe Umgebung mit Grünflächen, Spazierwegen und Erholungsgebieten.

Sehr gute Verkehrsanbindung: Erlangen, Nürnberg und Lauf a. d. Pegnitz sind schnell über die B 2 sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.



## Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet in ruhiger Lage viel Platz, Licht und Wohnkomfort. Der großzügige Wohnbereich mit Wintergarten schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre, in der Innen- und Außenbereich zu einem harmonischen Ganzen verschmelzen.

Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für effizientes und nachhaltiges Heizen. Durch die Umstellung haben sich die energetischen Werte der Immobilie verbessert, ein neuer Energieausweis ist bereits in Bearbeitung. Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse und privatem Swimmingpool lädt zum Entspannen ein.

Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC und ein direkter Gartenzugang. Das Dachgeschoss überzeugt mit einem Elternschlafzimmer samt Ankleide, Kinder- und Gästezimmern, zwei Bädern, einer Galerie und einem Arbeitszimmer.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet mit einem großen Hobbyraum, einem Gästezimmer, einem Technikraum, einem Kellerraum und einem Hauswirtschaftsraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Platz.

Garage, Geräteraum und zusätzliche Bodenräume ergänzen das großzügige Raumangebot.

Es ist ein Zuhause mit Charakter, Komfort und Potenzial – ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit moderner Technik und Naturnähe verbinden möchten.

Neugierig? Rufen Sie uns an oder schicken Sie uns gleich eine Anfrage unter 09131/8289000.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich verkehrsgünstigen Wohnlage im mittelfränkischen Raum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur mit Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Dienstleister sind im nahen Umfeld vorhanden. Durch die Nähe zur Bundesstraße B 2 besteht eine sehr gute Anbindung an die Städte Nürnberg, Erlangen und Lauf an der Pegnitz. Über die Autobahnen A3 und A9 sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Eine Regionalbahn verbindet den Ort regelmäßig mit Nürnberg, zudem ergänzen Buslinien das Verkehrsnetz und sorgen für flexible Mobilität. Trotz der guten Erreichbarkeit bietet die Lage ein hohes Maß an Ruhe und Naturnähe – Felder, Wiesen und Wälder sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. So verbindet der Standort die Vorzüge einer ländlich geprägten Wohnlage mit der Nähe zu den urbanen Zentren der Metropolregion Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.95 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1



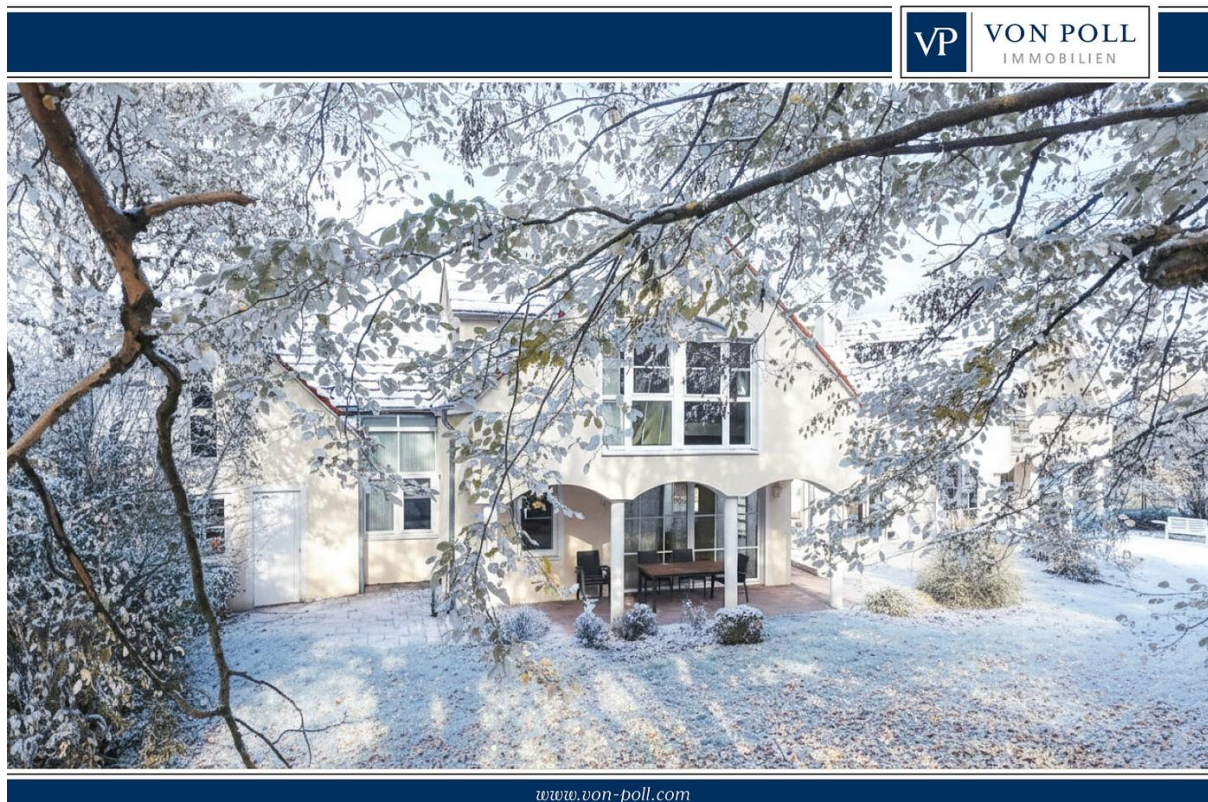
Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

























VP

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen







## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

*[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)*