



## 91338 Igensdorf

# Exklusive Luxusvilla mit Spa-Bereich und Bibliothek - Ein Paradies zum Wohlfühlen



**1.195.000 €**

Kaufpreis

**361 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**964 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	361 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	158 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	964 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.195.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.02.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.00
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuernng

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertige Naturstein (Solnhofer-Platten) - und Fliesen-Böden bzw. edle Teppichböden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- alle Zimmer haben detailliert gearbeitete Holzdecken
- aufwändige Wandgestaltungen und Putztechniken
- Echtholz-Einbauküche
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Wandverkleidung und Einbauten aus antikem Tiroler Holz im Arbeitszimmer
- WC im EG komplett aus Marmor mit einzigartigen Marmor-Waschbecken in Muschelform
- Spa-Bereich im Erdgeschoss mit Sauna und Schwimmbad
- elektrische Schwimmbadabdeckung, dadurch weniger Wärmeverlust und weniger Feuchtigkeit
- Entfeuchtungsanlage im Schwimmbad
- Schwimmbad mit Gegenströmanlage
- Bibliothek mit versteckter Türe zum Dachraum
- Gegensprechanlage in allen Stockwerken
- Alarmanlage
- zwei Balkone
- zwei Terrassen
- große Markise
- offener Kamin im Außen-Loungebereich mit Grillfunktion und elektrischem Abzug
- gepflegter Garten mit Bewässerungssystem
- Gartenhäuschen für Geräte, etc.
- Einfahrt und große Anteile der EG-Fassade mit hochwertiger Verkleidung aus Sandsteinplatten
- OG-Fassade mit Boden-Deckel-Schalung in Echtholz
- Doppelgarage (hintereinander)
- gute Internetverbindung mit 100 Mbit/s (diese Angabe basiert auf Internetrecherche und ist daher ohne Gewähr)



## Beschreibung

Willkommen in dieser luxuriösen Villa mit einer Wohnfläche von ca. 361 m<sup>2</sup> auf einem ca. 964 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dieses exklusive Anwesen aus dem Jahr 1985 befindet sich in einer gepflegten Wohngegend. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung und eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort der hochwertige Naturstein (Solnhofer-Platten) - und Fliesen-Boden ins Auge, der sich elegant mit edlen Teppichböden abwechselt. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die Zimmer beeindrucken mit ihren hochwertigen Holzdecken, die Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlen.

Die Echtholz-Einbauküche ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional und bietet viel Platz. Das Wohnzimmer ist mit einem Kachelofen ausgestattet, der für behagliche Stunden sorgt. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC, das komplett aus Marmor gefertigt ist und den Besucher mit einem einzigartigen Marmor-Waschbecken in Muschelform überrascht.

Ein besonderes Highlight der Villa ist der Spa-Bereich im Erdgeschoss, der über eine Sauna und ein Schwimmbad verfügt. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen oder dank der eingebaute Gegenstromanlage auch ausgezeichnet trainieren. Für Leseliebhaber gibt es im Obergeschoss eine Bibliothek mit einer geheimen Tür zum Dachraum.

Die Immobilie ist mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, wie zum Beispiel einer Gegensprechanlage in allen Stockwerken. Zudem verfügt sie über zwei Balkone und zwei Terrassen, von denen aus Sie einen wunderbaren Blick auf den gepflegten Garten genießen können. Dieser ist mit einem Bewässerungssystem ausgestattet, das für eine einfache Pflege sorgt.

Die Vorderseite der Erdgeschossfassade ist mit einer kostspieligen Verkleidung aus Sandsteinplatten versehen, während das Obergeschossfassade mit Holz verschalt ist. Neben einer Doppelgarage bietet die Immobilie auch einen Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Die Internetverbindung in der Villa ist sehr gut und bietet eine Geschwindigkeit von 100 Mbit/s, was ideal für Home-Office oder Streaming-Anwendungen ist.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine geräumige Doppelgarage mit direktem Zugang zu einem weitläufigen Keller, der mit verschiedenen Vorratsräumen, einem imposanten Kreuzgewölbe inklusive Dampfbad sowie einem separaten Weinkeller ausgestattet ist. Von der Waschküche aus gelangen Sie zudem durch einen separaten Ausgang in den hinteren Garten.

Die Möglichkeit von der Ölheizung auf eine Wärmepumpe umzusteigen ist durch einen unabhängigen Fachmann geprüft worden. Da die im Haus verbaute Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen betrieben wird, ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe problemlos möglich, umweltfreundlich und auch wirtschaftlich sinnvoll. Darüber hinaus sind finanzielle Anreize und Fördermöglichkeiten verfügbar, um die Investition zu erleichtern

Die Lage der Villa ist ruhig und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet diese Villa ein exklusives Wohnerlebnis mit zahlreichen Extras. Der gepflegte Zustand, die hochwertige Ausstattung und die großzügigen Räumlichkeiten machen sie zu einer idealen Immobilie für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Charme dieser Villa.



## Lage

Das Gemeindegebiet Igensdorf gilt als Erholungsgebiet und ist geprägt durch die Talauen der Schwabach, der Lillach und des Rüsselbaches. Landschaftlich besonders reizvoll und ideal für Wanderer oder Radfahrer ist der Albrandweg vom Flugplatz Lillinghof bis hin zum Hetzles. Die Igensdorfer Talräume sind geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. An den Hängen des Albraufs befinden sich weitläufige Obstanlagen. Vor allem während der Zeit der Kirschblüte im April ist es sehr reizvoll, durch die Obstgärten zu wandern.

Igensdorf selbst befindet sich nur zwei Kilometer von diesem schönen Anwesen entfernt. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt in Igensdorf. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Gräfenberg, Eckental, Ebermannstadt und Forchheim.

Verkehrsmäßig erschlossen ist Igensdorf in erster Linie durch die Bundesstraße 2 von Nürnberg nach Bayreuth. In Igensdorf zweigt die Staatsstraße nach Forchheim ab. Eine weitere wichtige Verkehrsanbindung ist die Bahnlinie von Gräfenberg nach Nürnberg. Bahnhöfe gibt es in Weidenbühl (Bahnhof Rüsselbach), Igensdorf und Weißenohe. Nach Erlangen und Forchheim bestehen Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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®



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









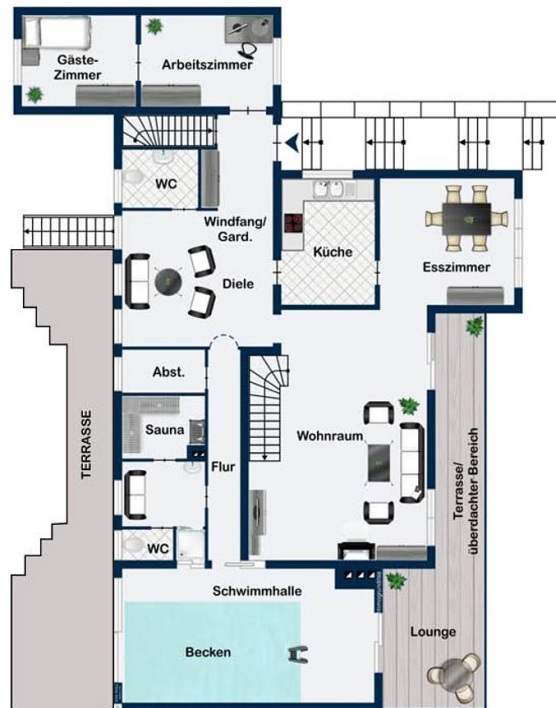




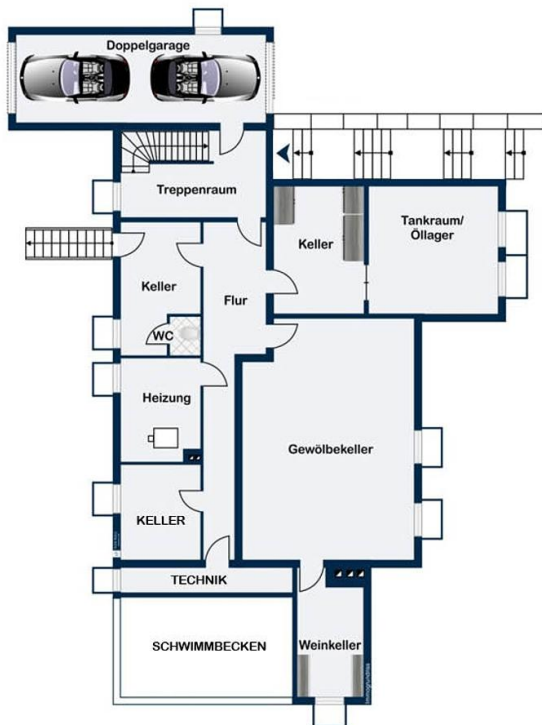














FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**VP** VON POLL  
FINANCE®

## WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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**

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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