

Eckental / Eschenau - Eschenau

# Wohnen ohne Limits: 430 m<sup>2</sup>-Refugium mit Pool und grenzenloser Freiheit

Objektnummer: 26125054



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

**KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.363 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26125054	Kaufpreis	1.175.000 EUR
Wohnfläche	ca. 431 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1999	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 218 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	25.05.2035	Endenergiebedarf	103.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *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)

**VON POLL**  
FINANCE

### 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

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Ein erster Eindruck

Viel Platz. Viel Licht. Viel Freiheit.

Wer ein 430 m<sup>2</sup> großes Haus sucht, sucht keine Standardlösung. Dieses freistehende Anwesen auf einem 1.350 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist ein echtes Statement für alle, die Raum zum Atmen brauchen. Das Herzstück ist ein riesiger, offener Bereich aus Wohn-, Ess- und Kaminzimmer, der nahtlos in den Wintergarten übergeht. Hier verschwimmen die Grenzen zwischen drinnen und draußen, denn es gibt direkten Blick- und Zugang in den eigenen Garten.

Im Erdgeschoss dreht sich alles um Großzügigkeit. Neben dem zentralen Wohnbereich gibt es einen zweiten Wohnbereich für Gäste oder ruhige Stunden, eine Küche mit Speisekammer und genügend Platz für alles, was das Leben komfortabler macht.

Oben wird es privat: ein Elternbereich mit eigener Ankleide sowie helle Kinderzimmer und eine offene Galerie. Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Studio über der Garage – der perfekte Rückzugsort für ein ruhiges Homeoffice oder ein kreatives Hobby. Im Keller wartet zusätzlich jede Menge Fläche für Fitness, Gäste oder Projekte.

Das Thema Energie haben wir bereits gelöst: Das Haus wird über eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Das ist nicht nur effizient, sondern macht Sie auch unabhängig von fossilen Brennstoffen. In Kombination mit den doppelt verglasten Fenstern stimmt hier die energetische Basis.

Draußen ist das neue Drinnen.

Der Garten ist Ihre private Ruhezone. Ob Sie im fest installierten Pool Bahnen

ziehen, auf der Terrasse sonnenbaden oder einfach nur den Blick ins Grüne genießen – die Aufenthaltsqualität ist enorm. Hier stört niemand, hier sind Sie ganz bei sich.

Ein großzügiges Zuhause mit Charakter, das bereit für das nächste Kapitel ist.

(Hinweis: Um Ihnen das volle Potenzial zu zeigen, haben wir bei einigen Bildern mit digitalem Staging nachgeholfen.)

**Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Ausstattung und Details

### Highlights der Immobilie

Großzügiges Raumangebot: ca. 430 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.

**Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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.

**Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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