

Eckental / Eschenau - Eschenau

Ihr Ego braucht Platz? Hier sind über 430 m² davon.

Objektnummer: 26125054



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.363 m²

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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26125054	Kaufpreis	1.175.000 EUR
Wohnfläche	ca. 431 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Nutzfläche	ca. 218 m²
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.05.2035	Endenergiebedarf	103.95 kWh/m²a
Befuerung	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



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.

www.von-poll.com/erlangen



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

Objektnummer: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

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 m² großes Haus sucht, sucht keine Standardlösung – er sucht ein Statement. Dieses freistehende Anwesen auf einem 1.350 m² großen Grundstück ist genau das: Ein Refugium für alle, die Raum zum Atmen brauchen und keine Lust auf Nachbarsblicke haben.

Das Herzstück ist ein gigantischer, offener Bereich aus Wohn-, Ess- und Kaminzimmer, der nahtlos in den Wintergarten übergeht. Hier verschwimmen die Grenzen zwischen drinnen und draußen. Im Erdgeschoss dreht sich alles um Großzügigkeit – inklusive eines separaten Bereichs für Gäste, die vielleicht nie wieder gehen wollen.

Das Thema Energie? Haben wir für Sie erledigt. Während andere noch über Sanierungsstau grübeln, lehnen Sie sich entspannt zurück: Eine brandneue Luftwärmepumpe (2025!) sorgt für hocheffiziente Wärme. Die energetische Basis stimmt, die Technik ist zukunftssicher. Sie müssen sich nur noch um die Kür kümmern: Ein bisschen Farbe hier, ein neuer Boden dort – machen Sie daraus Ihr persönliches Meisterwerk.

Oben wird es privat: Ein Elternbereich mit Ankleide, helle Kinderzimmer und ein Studio über der Garage, das groß genug für ein ganzes Start-up wäre. Und draußen? Ist das neue Drinnen. Ziehen Sie Ihre Bahnen im Pool, während der Rest der Welt noch einen Parkplatz sucht.

Ein Zuhause mit Charakter, das bereit für Ihr nächstes 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 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.350 m² 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

Sonstige Angaben

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 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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com