

Eckental / Eschenau - Eckental

# Ein Zuhause, das Sie nicht mehr loslässt.

Objektnummer: 26125078



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

**Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                                   |   |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26125078</b>              | <b>Kaufpreis</b>                  | <b>1.175.000 EUR</b>  |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 431 m<sup>2</sup></b> | <b>Haustyp</b>                    | <b>Einfamilienhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>                  | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>        |
| <b>Zimmer</b>       | <b>7</b>                     | <b>Modernisierung / Sanierung</b> | <b>2025</b>   |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                     | <b>Zustand der Immobilie</b>      | <b>gepflegt</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>3</b>                     | <b>Bauweise</b>                   | <b>Massiv</b>   |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1999</b>                  | <b>Nutzfläche</b>                 | <b>ca. 218 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Garage</b>            | <b>Ausstattung</b>                | <b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b> |

**Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                               |                                    |                       |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>25.05.2035</b>             | <b>Endenergiebedarf</b>            | <b>103.95 kWh/m²a</b> |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>D</b>              |
|                                   |                               | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1999</b>           |

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## Die Immobilie



VP 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)

VP 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: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## 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: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

## 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: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## Ein erster Eindruck

**Exklusives Anwesen mit Pool, Wintergarten und parkähnlichem Grundstück**

Schon bei der Ankunft vermittelt dieses freistehende Anwesen ein Gefühl von Ruhe, Großzügigkeit und Privatsphäre. Auf einem ca. 1.363 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das mit rund 431 m<sup>2</sup> Wohnfläche außergewöhnliche Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und beeindruckendem Wintergarten. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Wohnraum und Garten und lassen zu jeder Jahreszeit eine besondere Wohnatmosphäre entstehen.

Das Raumkonzept überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung. Neben repräsentativen Wohnbereichen stehen mehrere Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie ein separater Gästebereich zur Verfügung. Ein großzügiges Studio über der Garage eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Atelier, Fitnessbereich oder Raum für individuelle Hobbys.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Die im Jahr 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe bildet eine zukunftsorientierte Grundlage und schafft beste Voraussetzungen für modernes Wohnen. Im Innenbereich bieten sich Ihnen gleichzeitig attraktive Möglichkeiten, das Haus mit überschaubarem Aufwand nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren.

Der liebevoll angelegte Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein Ort, an dem Erholung und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.

Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Exklusivität und ein repräsentatives Wohnambiente legen.

Hinweis: Um das Potenzial einzelner Räume besser zu veranschaulichen, wurden teilweise digitale Visualisierungen (Home Staging) eingesetzt.

**Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## **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: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## **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: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## **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: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental**

## **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)**