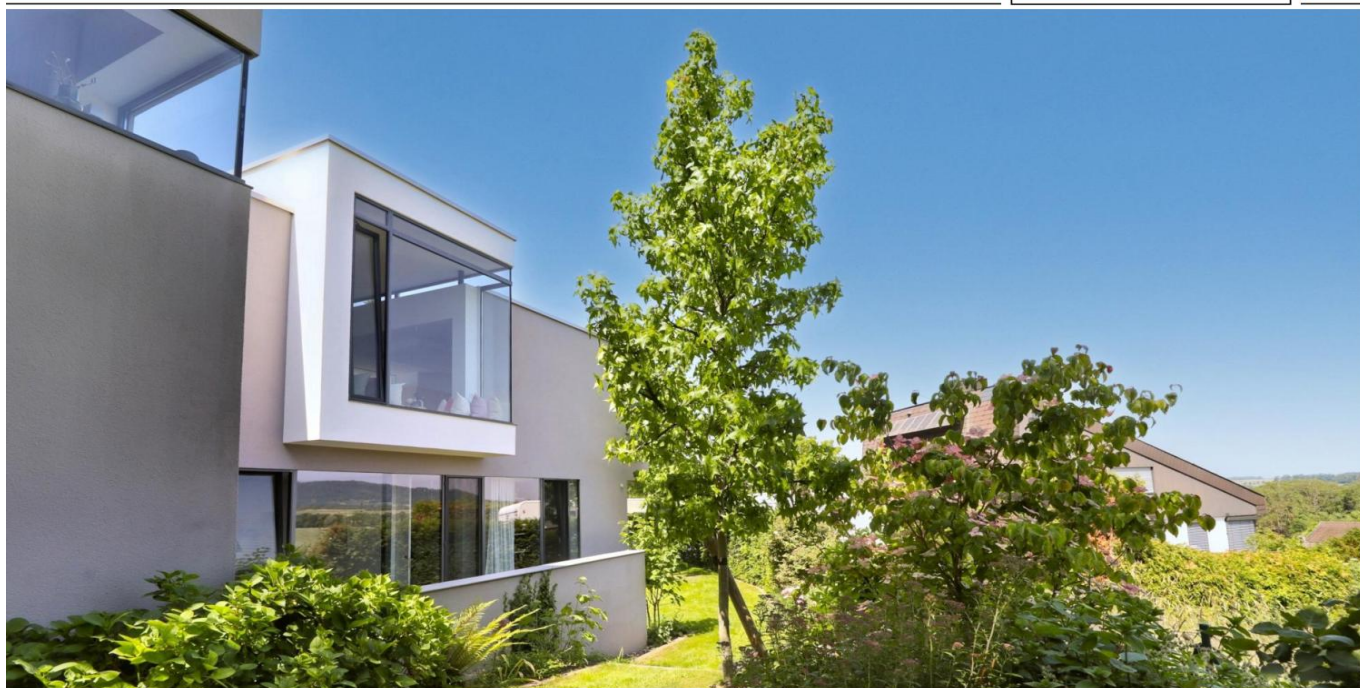


Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Architect-designed bungalow, bright, spacious and luxuriously furnished, pool, garage, fantastic garden

Property ID: 25125062



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 267,52 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 700 m²

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

At a glance

Property ID	25125062
Living Space	ca. 267,52 m ²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.01.2035	Final Energy Demand	51.80 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



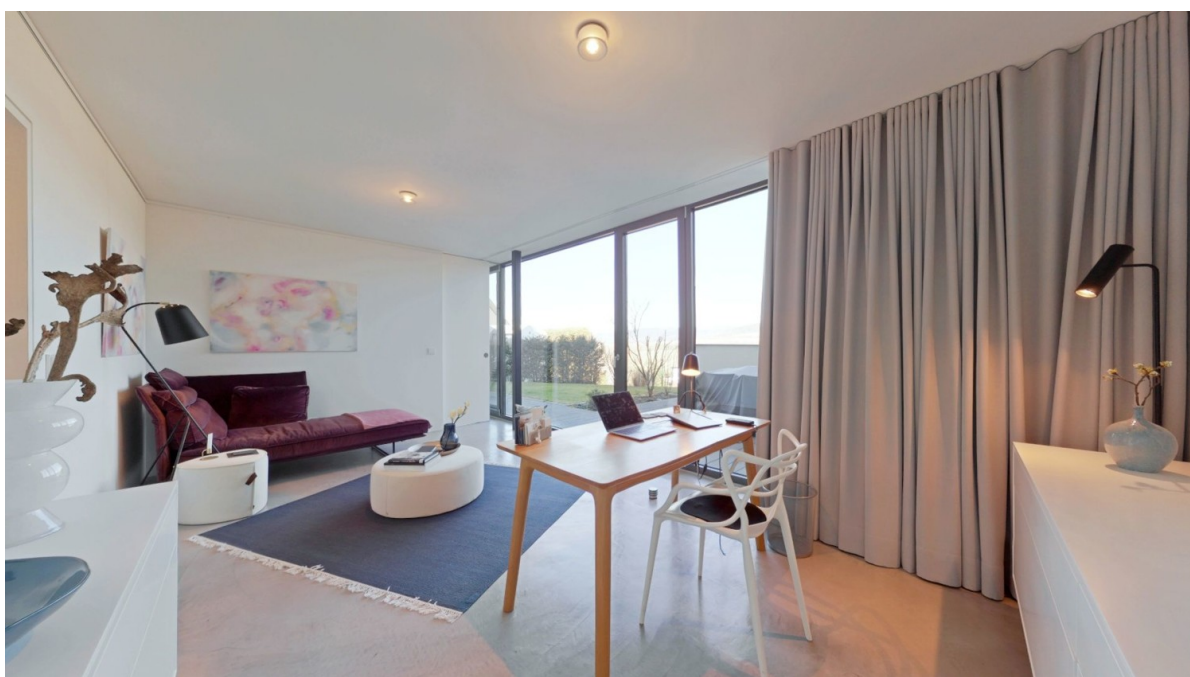
Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property



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



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.: 09191 - 69 84 74 0

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | www.von-poll.com/forchheim

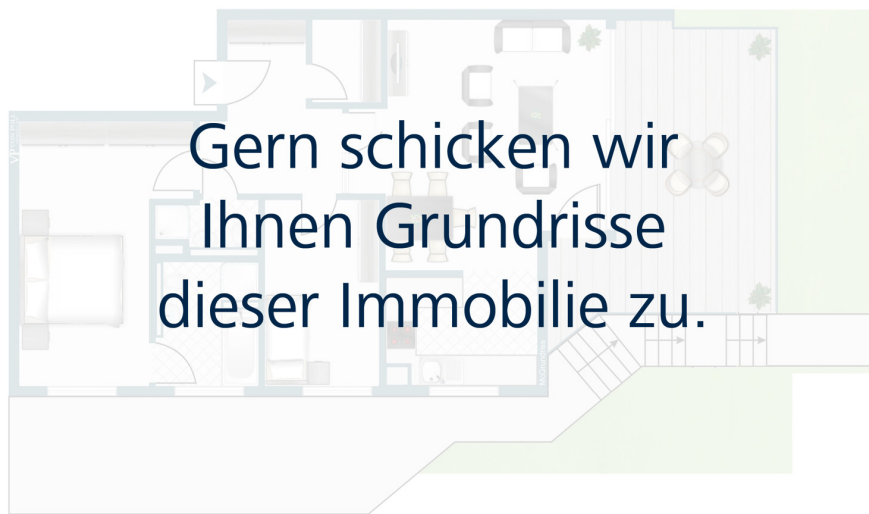
Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

A first impression

Property with that "certain something": For sale is a spacious and luxuriously appointed villa, built in 2006/2007 and continuously and extensively upgraded. It is technically and qualitatively up-to-date and ready for immediate occupancy. Upon entering the house, one is immediately enveloped in a feeling of lightness, openness, and privacy. This is created by the atrium design combined with expansive windows that provide ample natural light and exceptionally generous ceiling heights (up to 3580 mm in the dining area, 2640 mm in the rest of the ground floor). Nestled within the "U" shape of the atrium on the ground floor is a beautiful swimming pool surrounded by a large terrace, which can be further extended with a walkable cover. This is complemented by an integrated barbecue area and a pond adjacent to the side. On the garden level, there is another terrace extending along the living and sleeping areas, as well as a beautiful, large lawn with mature trees, offering children ample space to play and run around. The attractive kitchen with its dining area, the heart of the house, deserves special mention. It invites both personal cooking and entertaining guests. It blends exceptionally harmoniously into the overall living concept and is superbly equipped. This area is generously proportioned and open to the dining area. A two-sided glass-enclosed fireplace completes the picture and creates a cozy atmosphere. The adjacent living room can be seamlessly integrated or separated by a floor-to-ceiling sliding door (recessed into the wall). The entire house, on both the ground and garden levels, features ample, high-quality built-in wardrobes. The property covers 700 square meters. The clever integration of the house into the gentle slope, the garden-facing window facade opening towards nature, and the optimal garden design create a unique connection with the surrounding natural environment. The garden design was carried out in collaboration with a landscape architect. It features a modern, fully automated irrigation and sprinkler system for all flowerbeds and lawns, as well as a motion-sensor-controlled lighting system. Interested? We're delighted, and we'd be happy to provide you with a detailed brochure containing further information upon request. We would also be pleased to arrange a viewing and present this exceptional property to you in person. Please contact us!

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Details of amenities

Baujahr 2006/2007, fertiggestellt mit Innenausbau 2016/2017 und ständig bewohnt seit Anfang 2017.

2018 Terrassen- und Poolfertigstellung sowie Fertigstellung des Teichs, Gartenbewässerungssystem, Gartenbeleuchtung, Bewegungsmelder, begehbare Abdeckung Pool. Zuletzt wurden in 2023 alle Bäder neu ausgestattet.

"kurz notiert":

- Fundamentierung und Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Beton ("Weisse Wanne")
- Wände in Kalksandstein (außen und innen), Kellerdecke massiv aus Stahlbeton, Wärmedämmung 160mm
- Dachkonstruktion als Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung, geneigt zu den Abflusssrinnen und Dacheinläufen
- Glasfassade in Pfosten-Riegel-Bauweise aus Alu-/Stahlunterkonstruktion, pulverbeschichtet.
- Verglasung als Isolier-Wärmeschutzglas
- 2 separate Wärmepumpen (1x Fußbodenheizung und 1 x Pool)
- Bewegungsmelder, Kamera und Alarmsystem, TCS-Video-Sprechanlage mit mehreren Innensprechstellen im EG und UG
- Garage mit motorbetriebenem Tor, das sich seitlich einfaltet (Seiten-Sectional-Tor); Wallbox außen
- Elektrik entspricht dem hohen Ausbaustandard
- Pool mit Wärmepumpenheizung, Gegenstromanlage und begehbare Abdeckung
- Gartenhäuschen, mehrere Außenwasseranschlüsse, Holzspeicher Kaminholz
- Gartenbewässerung mit Tropfenlösung für die Beete und und Sprühmodus für den Rasen, zentral einstellbar, Gartenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern.
- Beleuchtungskonzept im ganzen Haus, u. A. im Boden eingelassene Strahler im Wohn-, Esszimmer, Flur und Treppe zum Gartengeschoß.

Kopien der Bau- und Ausführungsplanung liegen vor und können bei Interesse eingesehen werden.

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

All about the location

Das Wohngebiet oberhalb der Marienkapelle in Neunkirchen am Brand zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus und bietet eine ideale Wohnlage für Familien und Berufspendler. Eingebettet in die malerische Landschaft des fränkischen Umlandes besticht das Wohngebiet und die gute Infrastruktur vor Ort.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die ruhige und grüne Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ein entspanntes Wohnklima.

Die Verkehrsanbindung von Neunkirchen am Brand ist gut. Die nahe gelegenen Städte Erlangen, Nürnberg und Forchheim sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Entfernung:

Arkaden Erlangen, 11 km, ca. 20 Minuten

Flughafen Nürnberg, 20 km, 26 Minuten

Forchheim, 15 km, ca. 18 Minuten

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com