

Eckental / Eschenau – Eschenau

## Spacious living with style

*Property ID: 25125097*



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

**PURCHASE PRICE: 1.375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 431 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.363 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## At a glance

Property ID	25125097	Purchase Price	1.375.000 EUR
Living Space	ca. 431 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 218 m²
Year of construction	1999	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	25.05.2035	Final Energy Demand	103.95 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1999



Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## The property





Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## The property





Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## The property





Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## The property





Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## The property



Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## 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](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





Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## The property



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**

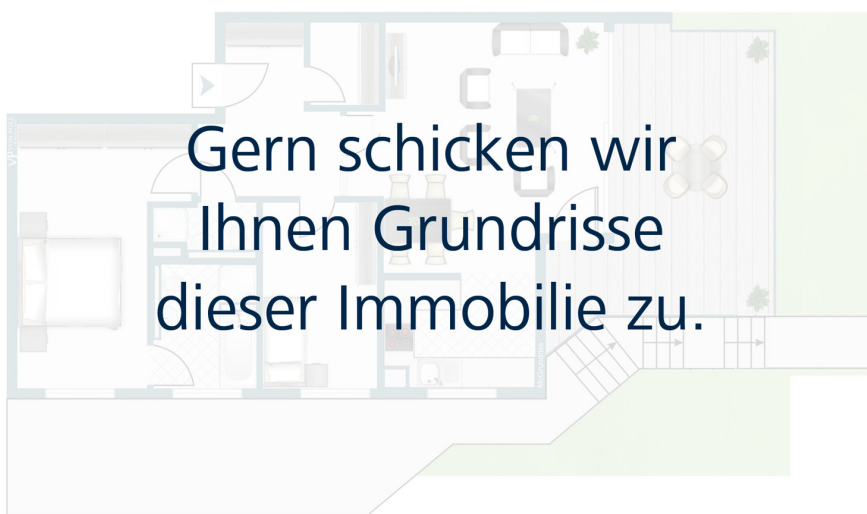
Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## A first impression

This detached single-family home offers ample space, light, and living comfort in a quiet location. The spacious living area with a conservatory creates a pleasant and inviting atmosphere, seamlessly blending indoor and outdoor living. A modern air-source heat pump ensures efficient and sustainable heating. The conversion has improved the property's energy efficiency, and a new energy performance certificate is currently being prepared. The beautifully landscaped garden with a terrace and private swimming pool invites relaxation. The ground floor comprises an open-plan living and dining area, a utility room, a guest WC, and direct access to the garden. The upper floor boasts a master bedroom with a dressing room, children's and guest bedrooms, two bathrooms, a gallery, and a study. The fully-basemented house offers versatile use and plenty of space, including a large hobby room, a guest room, a utility room, a cellar, and a storage room. A garage, storage room, and additional attic space further enhance the generous living area. It's a home with character, comfort, and potential – ideal for families who want to combine spacious living with modern technology and proximity to nature. Curious? Give us a call or send us an inquiry now at +49 9131 8289000.



Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Details of amenities

### Highlights der Immobilie

Großzügiges Raumangebot: ca. 450 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.

Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## All about the location

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.



Property ID: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 103.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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