

Eckental / Eschenau - Eschenau

# Ihr Ego braucht Platz? Hier sind über 430 m<sup>2</sup> davon.

Property ID: 26125054



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

**PURCHASE PRICE: 1.175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 431 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.363 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

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

**Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26125054</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.175.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 431 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2025</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1999</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 218 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Energy Data

Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>25.05.2035</b>	Final Energy Demand	<b>103.95 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1999</b>

Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## The property



Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## The property



Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## The property



Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## The property



Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## The property

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)

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



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

Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## The property



**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





## 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)

Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## **A first impression**

**Viel Platz. Viel Licht. Viel Freiheit.**

**Wer ein 430 m<sup>2</sup> großes Haus sucht, sucht keine Standardlösung – er sucht ein Statement. Dieses freistehende Anwesen auf einem 1.350 m<sup>2</sup> 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.)**

**Property ID: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Details of amenities

### 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.**

**Property ID: 26125054 - 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: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Other information

**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.

**Property ID: 26125054 - 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)**