

Markt Erlbach / Altziegenrück

# Familienraum in ruhiger Lage und energieeffizienter Bauweise

Property ID: 26333502



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 463 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

- **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: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26333502</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 132,12 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>6.5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2017</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## Energy Data

Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>28.09.2027</b>	Final Energy Demand	<b>16.50 kWh/m²a</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy efficiency class	<b>A+</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2017</b>

Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## 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)



Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a laptop and a smartphone displaying real estate search results. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## The property



### WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

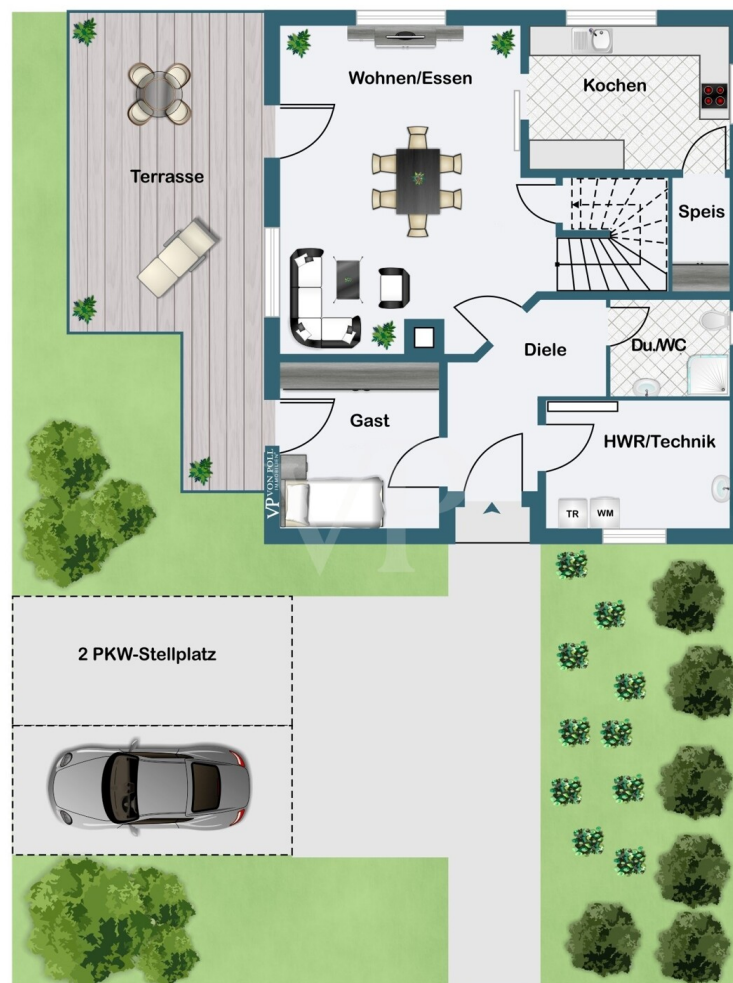
JETZT BERATEN LASSEN

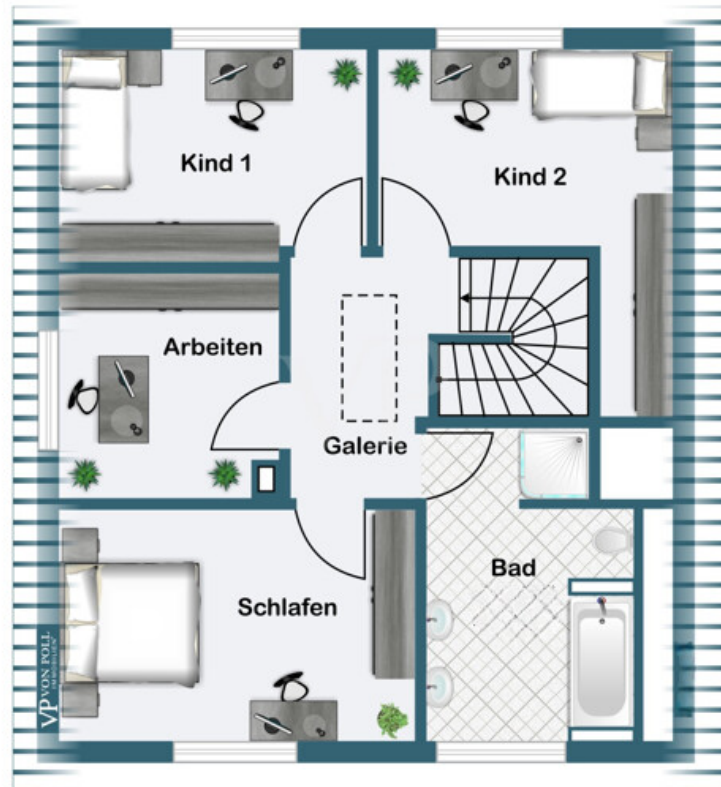


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

## 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: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

## **A first impression**

In einer attraktiven und naturnahen Wohnlage von Markt Erlbach, im idyllischen Ortsteil Altziegenrück, präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN dieses im Jahr 2017 fertiggestellte Einfamilienhaus. Die Immobilie wurde in nachhaltiger und hochmoderner Holzfertigbauweise errichtet und erfüllt den anspruchsvollen KfW-55-Effizienzstandard. Mit bis zu fünf flexibel nutzbaren Schlafzimmern, einer modernen Luft-Wärmepumpe und einer durchdachten Gesamtausstattung befindet sich dieses großzügige Zuhause technisch wie optisch auf dem modernsten Stand der Bauweise und bietet maximalen Wohnkomfort für die ganze Familie.

Das durchdachte Raumkonzept überzeugt bereits beim Betreten des Erdgeschosses. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das dank großer Fensterfronten von Licht durchflutet wird. Ein stilvoller Schwedenofen mit einer Leistung von 6 kW sorgt hier an kühleren Tagen für eine wohlige Atmosphäre und gemütliche Stunden. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Küche ist separat und abgeschlossen gestaltet und verfügt über eine direkt angrenzende, äußerst praktische Speisekammer, die optimalen Stauraum für Vorräte bietet. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer anbietet. Da sich auf dieser Ebene auch ein vollwertiges Gäste-WC mit Dusche befindet, genießen Ihre Gäste hier absolute Privatsphäre.

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, welches als private Oase der Familie konzipiert ist. Hier erwarten Sie vier weitere, helle Räume, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder bei Bedarf als zusätzliches Büro genutzt werden können. Das großzügige Tageslichtbadezimmer auf dieser Etage ist modern gefliest und lässt mit einer komfortablen Badewanne sowie einer separaten Dusche keine Wünsche offen.

Auch energetisch und technisch lässt diese Immobilie keine Fragen offen: Eine moderne Luft-Wärmepumpe speist die angenehme Fußbodenheizung im gesamten Haus, während die hochwertige Dreifachverglasung der Fenster für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung sorgt. Ein besonderer Komfortfaktor im Alltag ist zudem die verbaute Entkalkungsanlage, die für weiches Wasser sorgt und die Haustechnik sowie Haushaltsgeräte schont.

Zögern Sie nicht und fragen Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin für dieses exklusive Wohlfühlomizil an – unser Team von VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und führt Sie gerne durch Ihr

potenzielles neues Zuhause.

**Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

## **Details of amenities**

**\*\*Ihr neues Zuhause bietet Ihnen viele Highlights:\*\***

- \* **KfW-55-Haus**
- \* **Fertigholzhaus**
- \* **Hochwertige Vollholztreppe**
- \* **Gästebad mit eigener begehbare Dusche**
- \* **Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne**
- \* **Kamin (6KW)**
- \* **Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**
- \* **Enthärtungsanlage**
- \* **Dreifach-Wärmeschutzverglasung**
- \* **Vinylböden**
- \* **Moderne Fliesen**

**Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

## All about the location

Im landschaftlich reizvollen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim liegt der idyllische Ortsteil Altziegenrück der Gemeinde Markt Erlbach. Diese ländlich geprägte Siedlung bietet ein absolut ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern der westlichen Frankenhöhe. Es ist der ideale Rückzugsort für alle, die ein entschleunigtes Leben im Grünen mit einer erstklassigen Erreichbarkeit der Region verbinden möchten.

Die strategisch gute Lage bietet hervorragende Fahrtzeiten für Berufspendler in die umliegenden Zentren und Wirtschaftsknotenpunkte:

- \* Neustadt an der Aisch: ca. 15 – 20 Minuten
- \* Bad Windsheim (Franken-Therme): ca. 20 – 25 Minuten
- \* Fürth: ca. 35 – 45 Minuten
- \* Nürnberg (Zentrum / Flughafen): ca. 40 – 50 Minuten
- \* Würzburg: ca. 60 Minuten Infrastruktur & Freizeitwert

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs sowie die soziale Infrastruktur befinden sich im nahen Hauptort Markt Erlbach. Hier stehen Ihnen Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen sowie Bahnhöfe mit direkten Zugverbindungen nach Nürnberg und Würzburg sind im nahen Neustadt an der Aisch oder Emskirchen schnell erreicht.

Direkt vor der Haustür lädt die unberührte Natur der Frankenhöhe zu ausgiebigen Wanderungen und Radtouren ein. Altziegenrück vereint somit auf perfekte Weise ein geborgenes, authentisches Dorfleben im Grünen mit den Vorzügen einer schnellen Anbindung an die Metropolregion.

**Property ID: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

## 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: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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