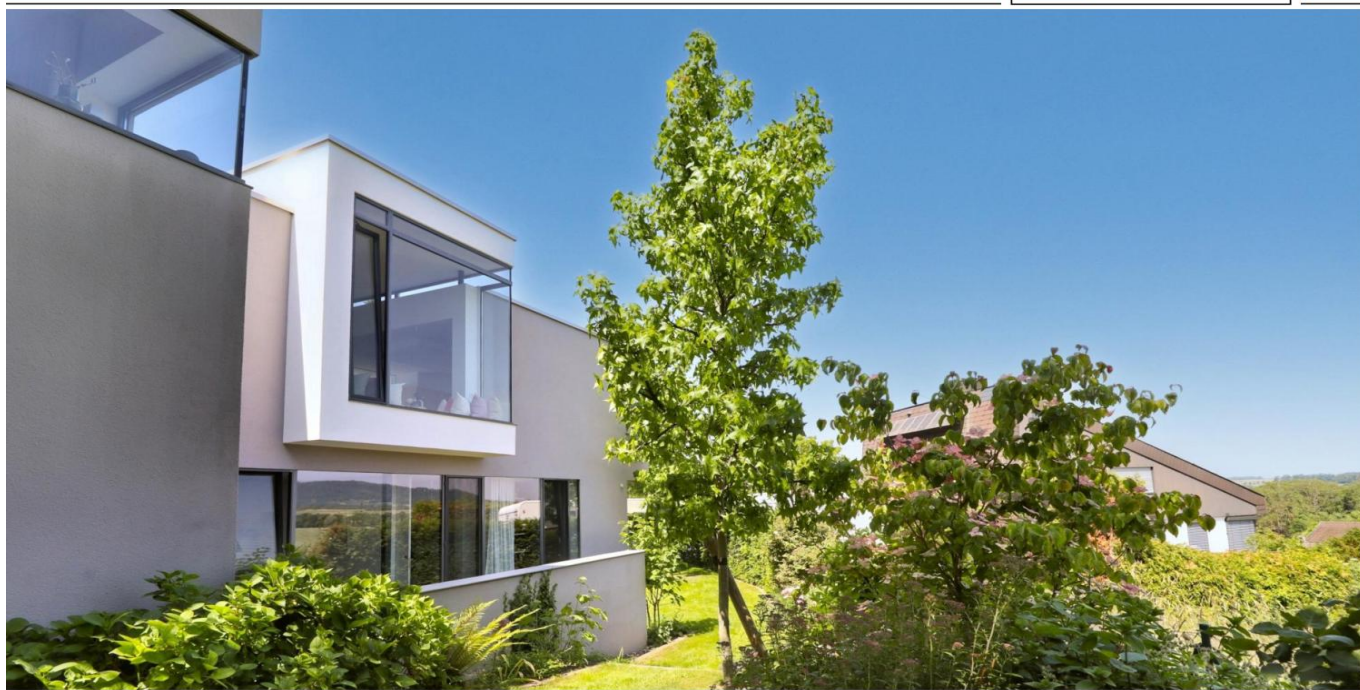


Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Bungalow de diseño arquitectónico, luminoso, espacioso y lujosamente amueblado, piscina, garaje, fantástico jardín.

Número de propiedad: 25125062



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 267,52 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

De un vistazo

Número de propiedad	25125062
Superficie habitable	ca. 267,52 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2006
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.750.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	16.01.2035	Demanda de energía final	51.80 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



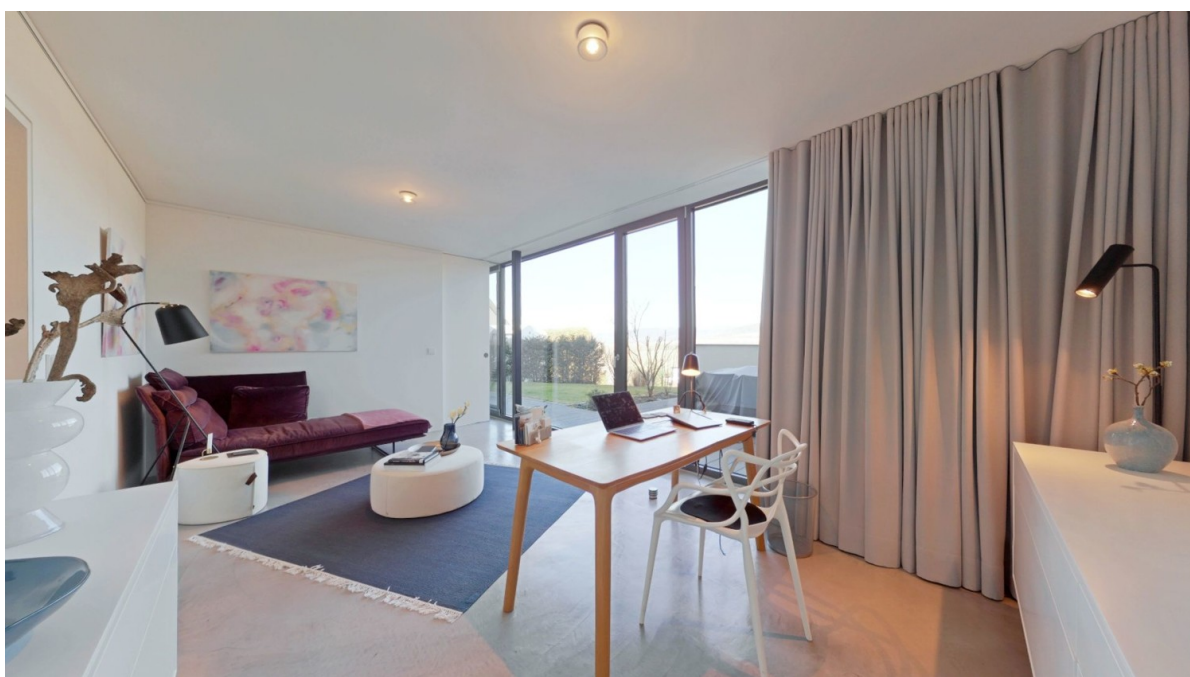
Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



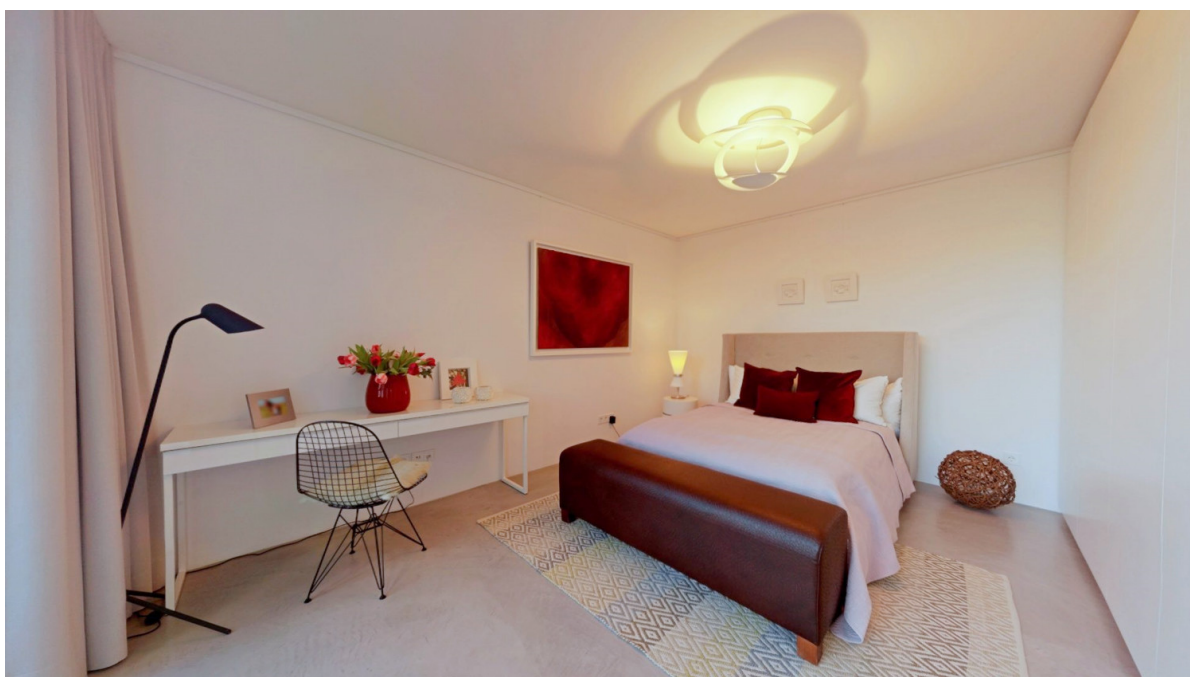
Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad



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

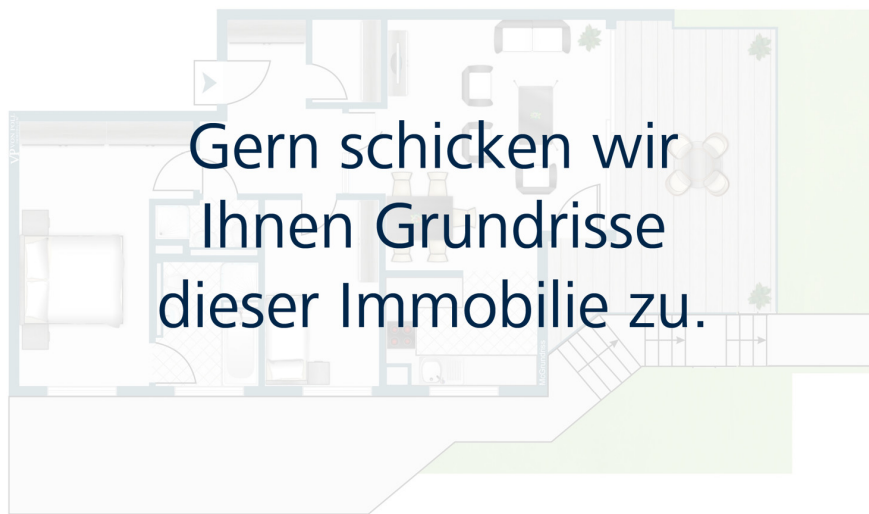
Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Una primera impresión

Propiedad con ese toque especial: Se vende una espaciosa y lujosa villa, construida en 2006/2007 y sometida a continuas y exhaustivas mejoras. Es técnica y cualitativamente moderna y está lista para entrar a vivir. Al entrar en la casa, uno se siente inmediatamente envuelto en una sensación de luminosidad, amplitud y privacidad. Esto se debe al diseño del atrio, combinado con amplios ventanales que proporcionan abundante luz natural y alturas de techo excepcionalmente generosas (hasta 3580 mm en el comedor y 2640 mm en el resto de la planta baja). Enclavada en la forma de "U" del atrio, en la planta baja, se encuentra una hermosa piscina rodeada de una gran terraza, que puede ampliarse con una cubierta transitable. Esta se complementa con una zona de barbacoa integrada y un estanque adyacente. En la planta del jardín, hay otra terraza que se extiende a lo largo de las zonas de estar y de dormir, así como una hermosa y amplia zona de césped con árboles maduros, que ofrece a los niños un amplio espacio para jugar y corretear. La atractiva cocina con comedor, el corazón de la casa, merece una mención especial. Invita tanto a cocinar como a recibir invitados. Se integra armoniosamente en el concepto general de la vivienda y está magníficamente equipada. Esta zona, de generosas proporciones, está abierta al comedor. Una chimenea acristalada de dos caras completa el conjunto y crea un ambiente acogedor. El salón contiguo puede integrarse o separarse a la perfección mediante una puerta corredera de suelo a techo (empotrada en la pared). Toda la casa, tanto en la planta baja como en la del jardín, cuenta con amplios armarios empotrados de alta calidad. La propiedad tiene una superficie de 700 metros cuadrados. La inteligente integración de la casa en la suave pendiente, la fachada de ventanas orientada al jardín que se abre a la naturaleza y el óptimo diseño del jardín crean una conexión única con el entorno natural circundante. El diseño del jardín se realizó en colaboración con un arquitecto paisajista. Cuenta con un moderno sistema de riego y aspersores totalmente automatizado para todos los parterres y césped, así como un sistema de iluminación controlado por sensores de movimiento. ¿Le interesa? Nos complace mucho poder proporcionarle un folleto detallado con más información si lo solicita. También estaremos encantados de concertar una visita y presentarle esta excepcional propiedad en persona. ¡Contáctenos!

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Detalles de los servicios

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 Abflussrinnen 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.

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com