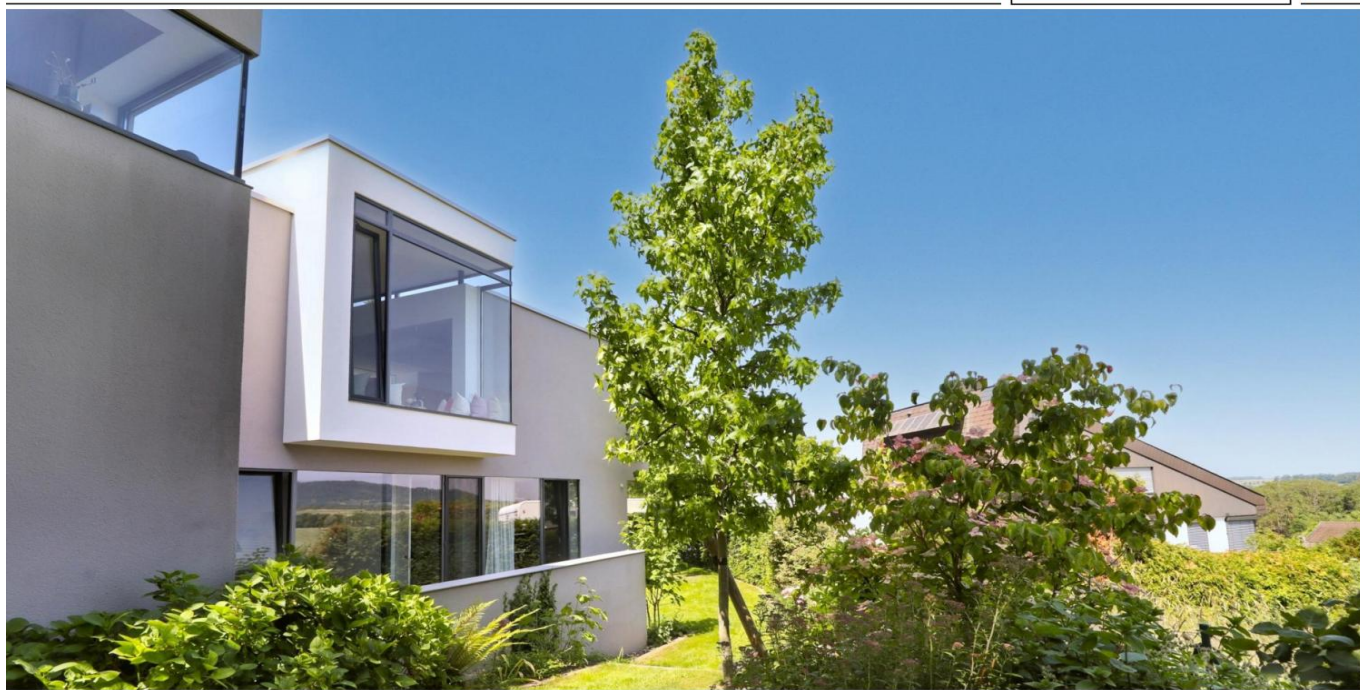


Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

# Bungalow d'architecte, lumineux, spacieux et luxueusement meublé, piscine, garage, magnifique jardin

CODE DU BIEN: 25125062



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

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 267,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## En un coup d'œil

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| CODE DU BIEN           | 25125062      |
| Surface habitable      | ca. 267,52 m² |
| Pièces                 | 6             |
| Chambres à coucher     | 4             |
| Salles de bains        | 3             |
| Année de construction  | 2006          |
| Place de stationnement | 2 x Garage    |

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.750.000 EUR                                                                               |
| Type de bien                 | Villa                                                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Modernisation / Rénovation   | 2017                                                                                        |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.01.2035                                 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 51.80 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2006                      |



CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété





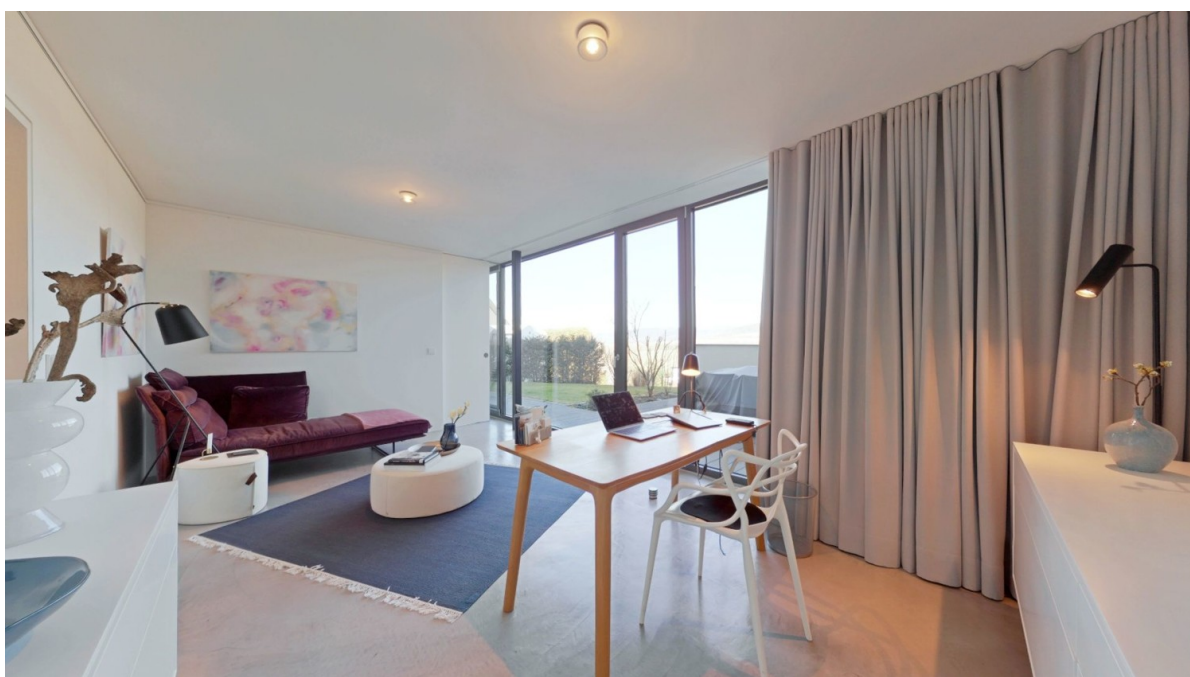
CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété



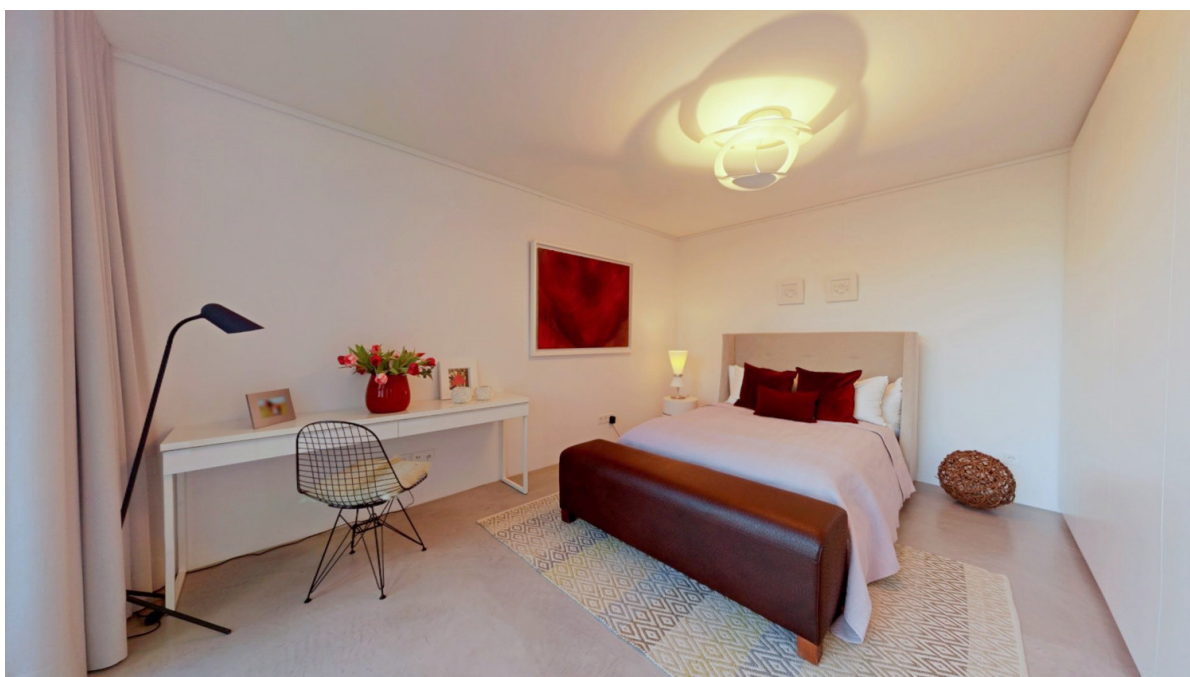
CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété



### 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





CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété



**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)



## 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.

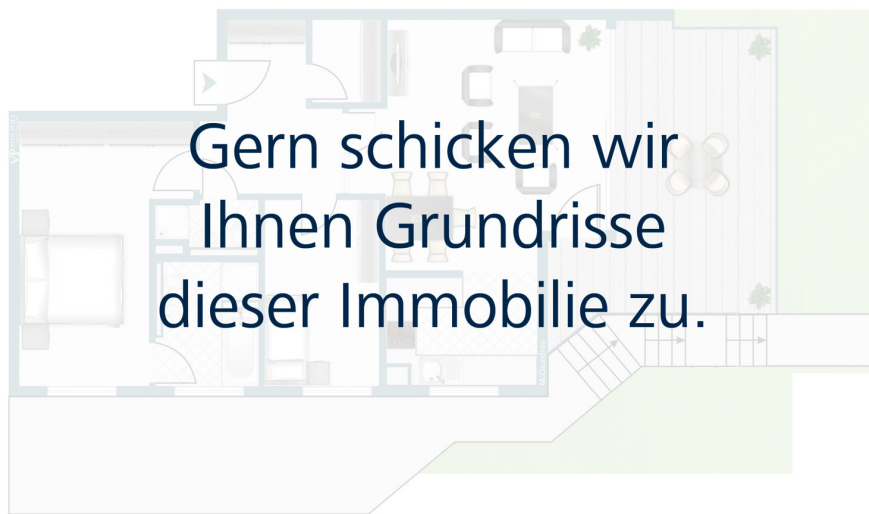
**T.: 09191 - 69 84 74 0**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
forchheim@von-poll.com | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## Une première impression

Propriété d'exception : Cette villa spacieuse et luxueuse, construite en 2006/2007 et constamment rénovée, est à vendre. Techniquement et qualitativement moderne, elle est prête à être habitée immédiatement. Dès l'entrée, on est saisi par une sensation de luminosité, d'ouverture et d'intimité. Cette impression est créée par l'atrium, les larges baies vitrées qui laissent entrer une abondante lumière naturelle et les hauteurs sous plafond exceptionnellement généreuses (jusqu'à 3580 mm dans la salle à manger et 2640 mm dans le reste du rez-de-chaussée). Nichée dans l'atrium en forme de « U » au rez-de-chaussée, une magnifique piscine est entourée d'une grande terrasse, extensible grâce à une couverture piétonne. Un espace barbecue intégré et un bassin agrémentent cet ensemble. Au niveau du jardin, une autre terrasse prolonge les espaces de vie et de couchage, tandis qu'une belle et vaste pelouse arborée offre aux enfants un espace de jeu et de détente idéal. La cuisine, véritable cœur de la maison, mérite une mention spéciale pour son espace repas. Elle invite aussi bien à cuisiner qu'à recevoir. Elle s'intègre harmonieusement à l'espace de vie et est superbement équipée. Cet espace, aux proportions généreuses, est ouvert sur la salle à manger. Une cheminée à double foyer vitrée complète l'ensemble et crée une ambiance chaleureuse. Le salon adjacent peut être intégré ou séparé par une porte coulissante du sol au plafond (encastrée dans le mur). Toute la maison, au rez-de-chaussée comme au niveau du jardin, bénéficie de nombreux placards intégrés de haute qualité. La propriété s'étend sur 700 mètres carrés. L'intégration astucieuse de la maison à la pente douce, la façade vitrée donnant sur le jardin et ouverte sur la nature, ainsi que l'aménagement paysager optimal créent un lien unique avec l'environnement naturel environnant. Ce dernier a été conçu en collaboration avec un architecte paysagiste. Il est équipé d'un système d'irrigation et d'arrosage automatique moderne pour tous les massifs et pelouses, ainsi que d'un système d'éclairage à détecteur de mouvement. Intéressé(e) ? Nous sommes ravis et serions heureux de vous fournir une brochure détaillée contenant de plus amples informations sur simple demande. Nous serions également heureux d'organiser une visite et de vous présenter ce bien exceptionnel en personne. N'hésitez pas à nous contacter !



**CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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