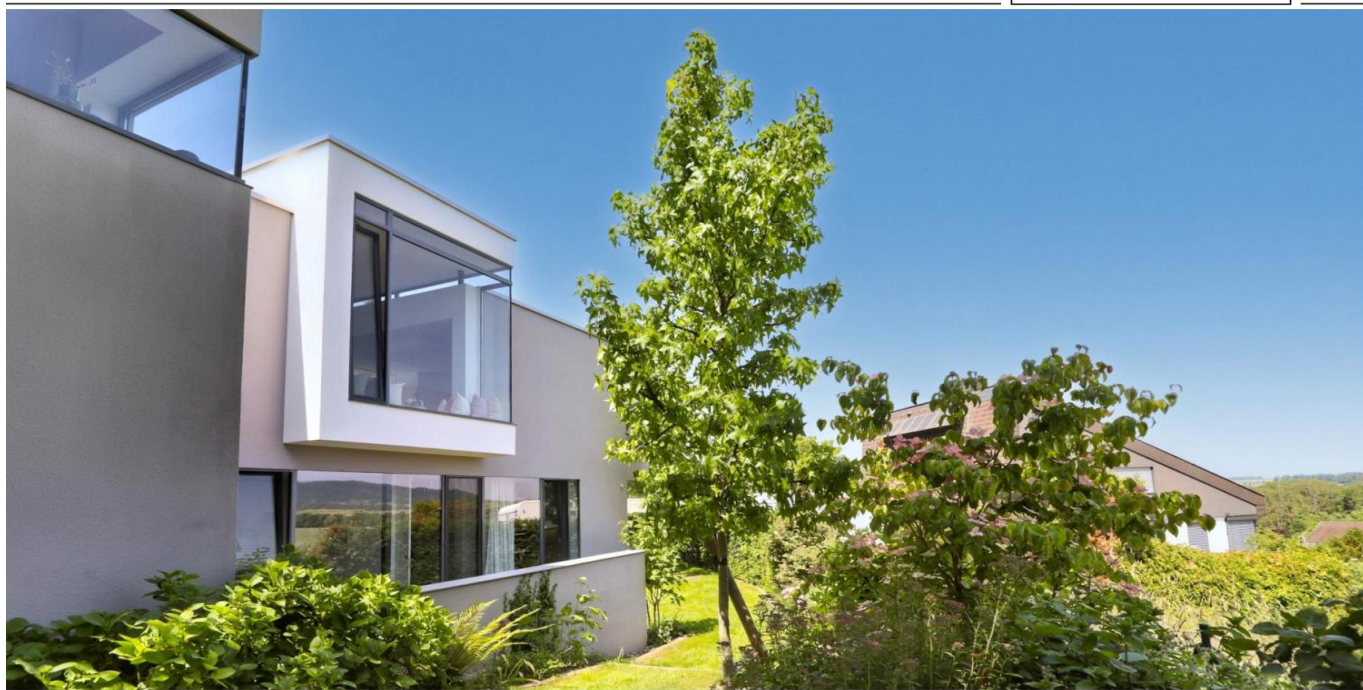


Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

# Építész által tervezett bungaló, világos, tágas és fényuzoen berendezett, medencével, garázzsal, fantasztikus kerttel

VP azonosító: 25125062



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

VÉTELÁR: 1.750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 267,52 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25125062                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 267,52 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 3                         |
| Építés éve            | 2006                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs                |

|                          |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.750.000 EUR                                                                              |
| Ház                      | Villa                                                                                      |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizálás / felújítás | 2017                                                                                       |
| Az ingatlan állapota     | Újszeru                                                                                    |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                    |
| Hasznos terület          | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.01.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 51.80 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2006                       |



VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan





VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan





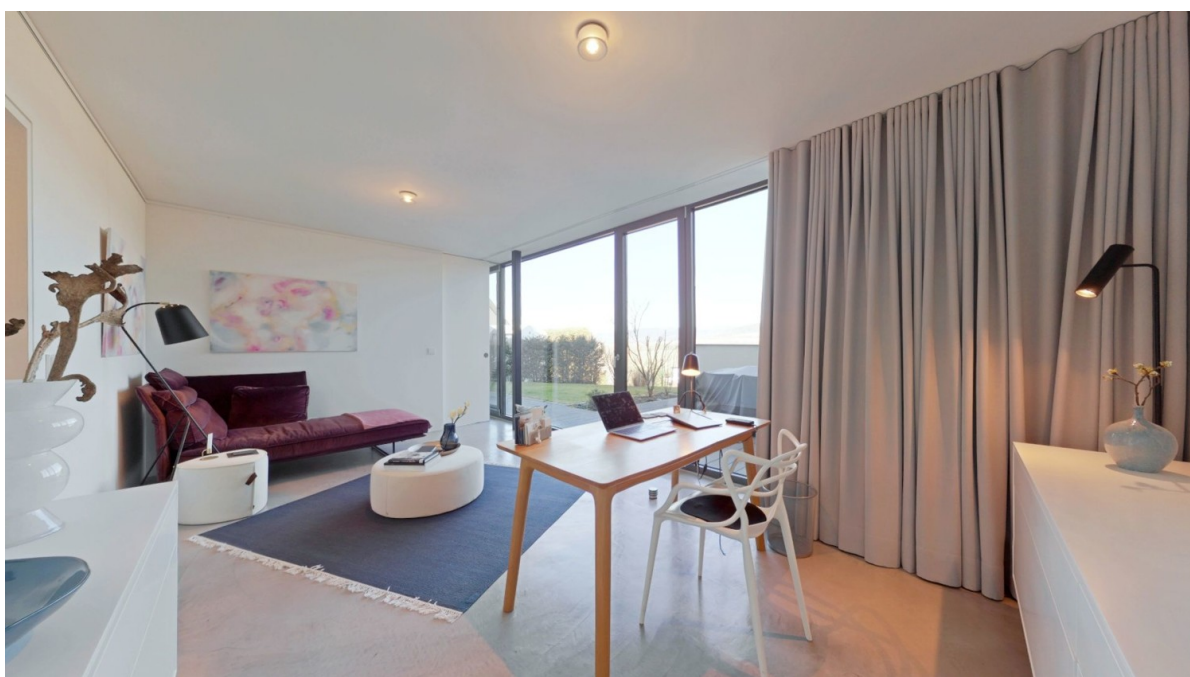
VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan



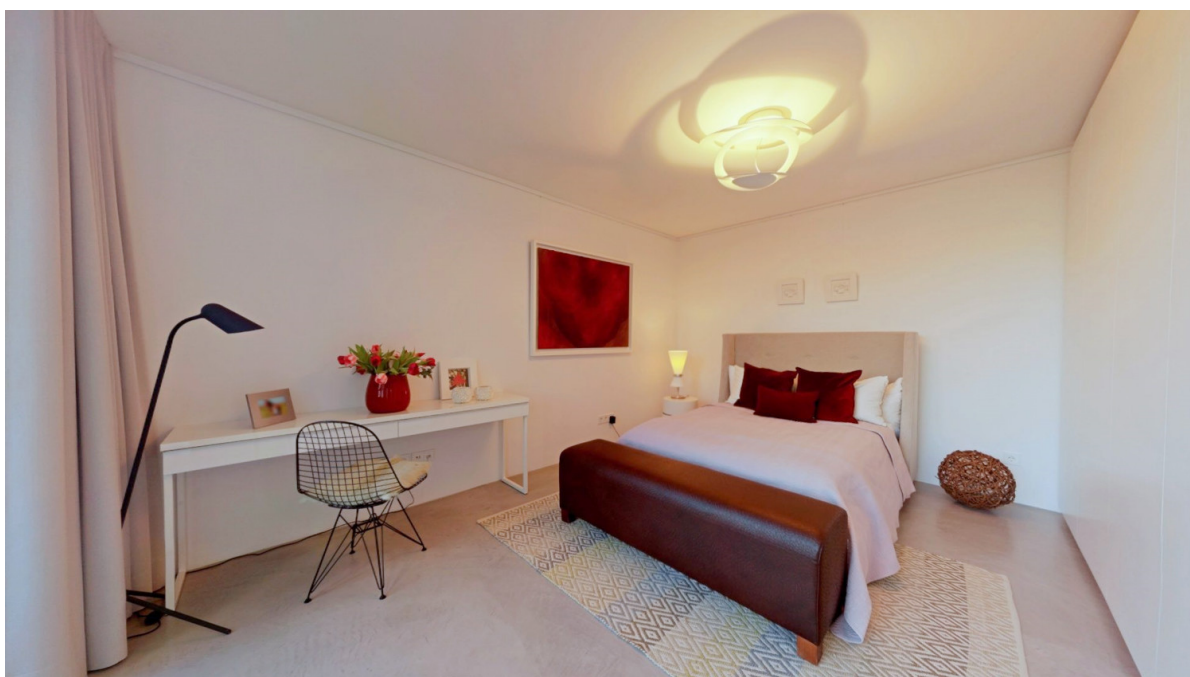
VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

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



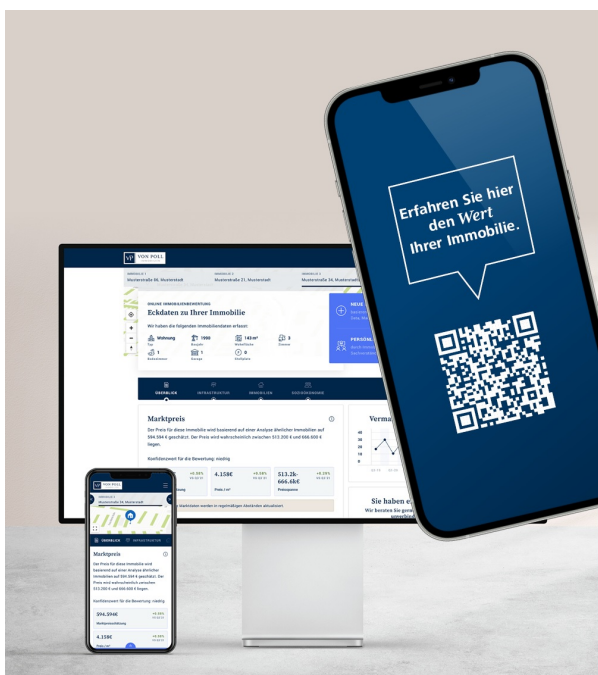
Finanzierung  
berechnen





VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan



**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](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

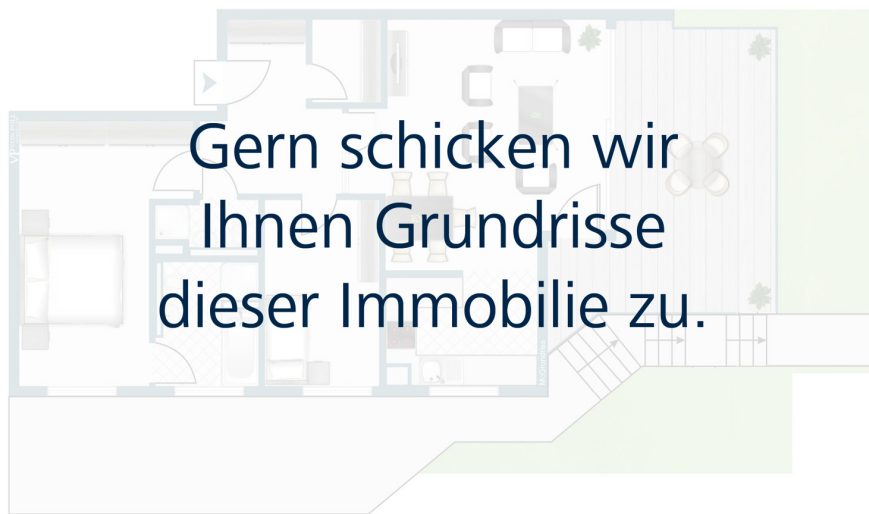
VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Az első benyomás

Ingatlan ezzel a bizonyos "valamivel": Eladó egy tágas és fényűzően berendezett villa, amely 2006/2007-ben épült, és folyamatosan, átfogóan felújították. Muszájlag és minőségileg is korszerű, azonnal beköltözhető. A házba belépve azonnal a könnyedség, a nyitottság és a magánélet érzése hatja át az embert. Ezt az átrium kialakítása, a tágas ablakok, amelyek bőséges természetes fényt biztosítanak, és a kivételesen nagy belmagasság (akár 3580 mm az étkezőben, 2640 mm a földszint többi részén) együttesen teremti meg. A földszinten, az átrium "U" alakjában egy gyönyörű úszómedence található, amelyet egy nagy terasz vesz körül, amely tovább bővíthető egy járható fedéllel. Ezt kiegészíti egy beépített grillezőhely és egy oldalsó tó. A kerti szinten található egy másik terasz, amely a nappali és a hálószoba mentén húzódik, valamint egy gyönyörű, nagy gyep érett fákkal, amely bőséges teret kínál a gyerekeknek a játékhoz és a szaladgáláshoz. Külön említést érdemel a ház szíve, az étkezővel együtt vonzó konyha. Mind a személyes főzést, mind a vendégek fogadását szívesen látja. Kivételesen harmonikusan illeszkedik az általános életkonceptióba, és kiválóan felszerelt. Ez a helyiség nagyvonalúan arányos és nyitott az étkezővel. Egy kétoldalas üvegezett kandalló teszi teljessé a képet, és hangulatos hangulatot teremt. A szomszédos nappali zökkenőmentesen integrálható vagy leválasztható egy padlótól a mennyezetig érő tolóajtóval (a falba süllyesztve). Az egész házban, mind a földszinten, mind a kertben, tágas, kiváló minőségű beépített szekrények találhatók. Az ingatlan 700 négyzetméteres. A ház okos integrálása a lankás lejtőre, a kertre néző, természet felé nyíló ablakhomlokzat és az optimális kerttervezés egyedülálló kapcsolatot teremt a környező természeti környezettel. A kerttervezést egy tájépítész közreműködésével végeztük. Modern, teljesen automatizált öntöző- és locsolórendszerrel rendelkezik minden virágágyáshoz és gyephez, valamint mozgásérzékelős világítási rendszerrel. Érdeklő? Örömmel látjuk Önt, és kérésre szívesen adunk Önnek részletes broszúrát további információkkal. Szívesen szervezünk egy megtekintést és bemutatjuk Önnek ezt a kivételes ingatlant személyesen is. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot!



**VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## Minden a helyszínról

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

**VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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