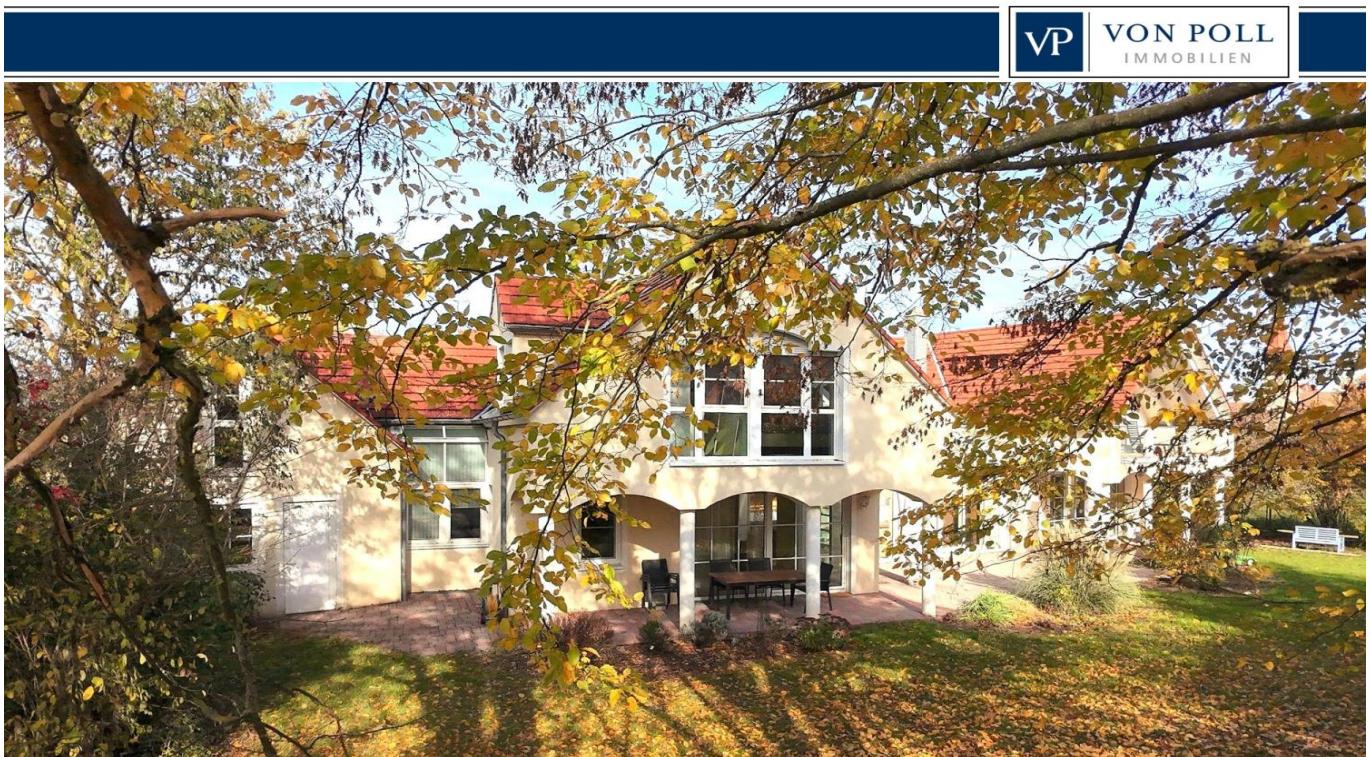


Eckental / Eschenau – Eschenau

Tágas, stílusos élettér

VP azonosító: 25125097



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 431 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.363 m²

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Áttekintés

VP azonosító	25125097	Vételár	1.375.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 431 m ²	Ház	Villa
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1999	Hasznos terület	ca. 218 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

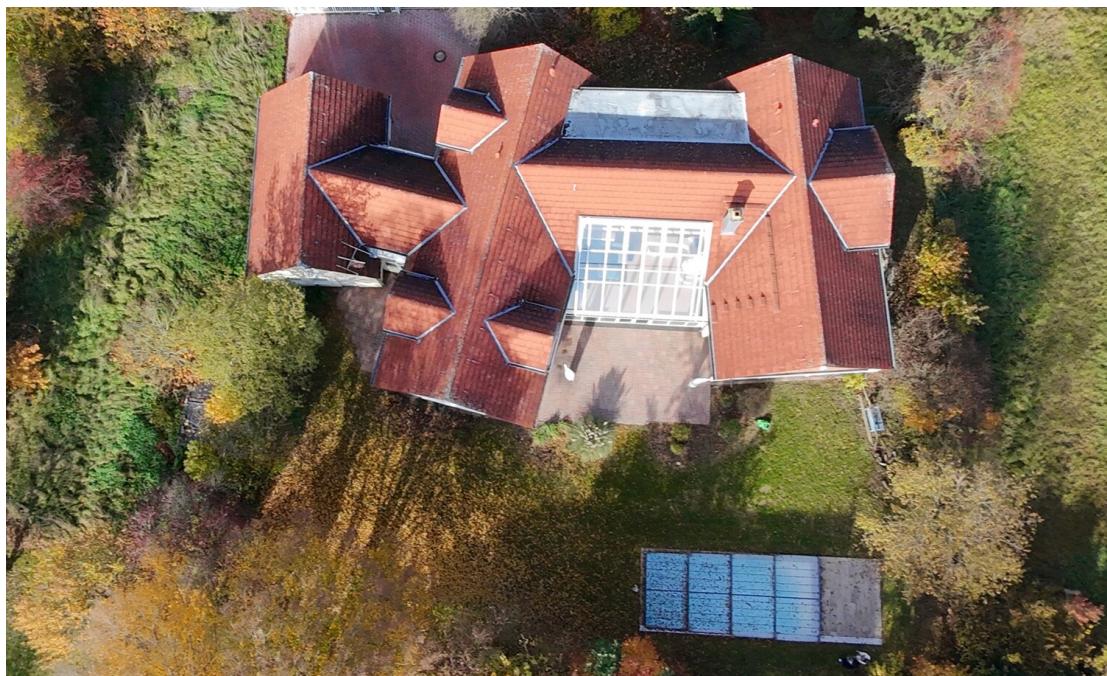
VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.05.2035	Teljes energiaigény	103.95 kWh/m ² a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



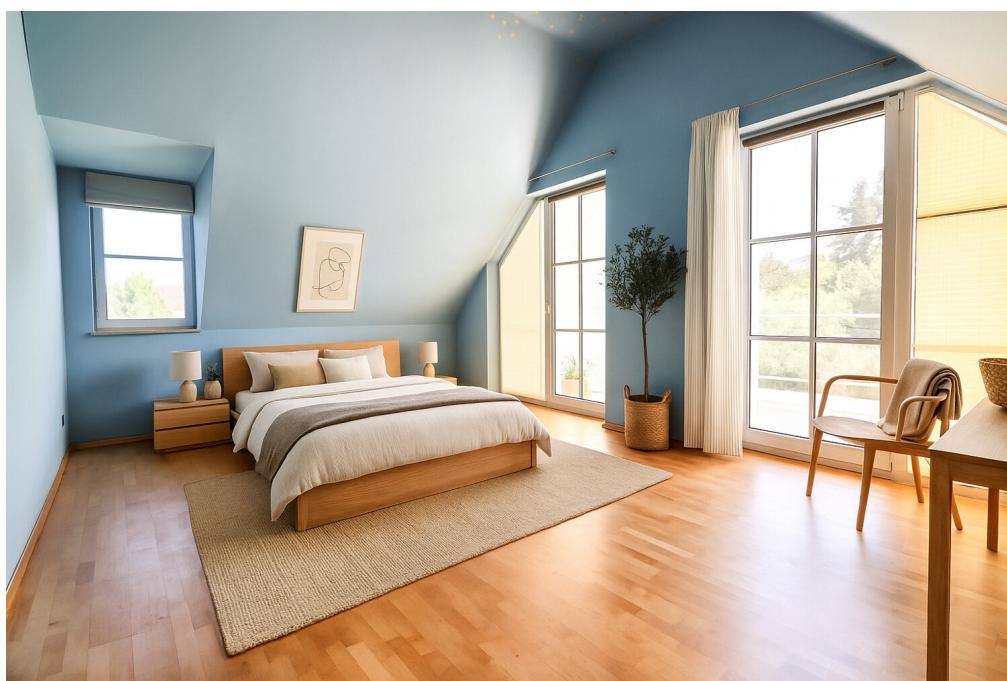
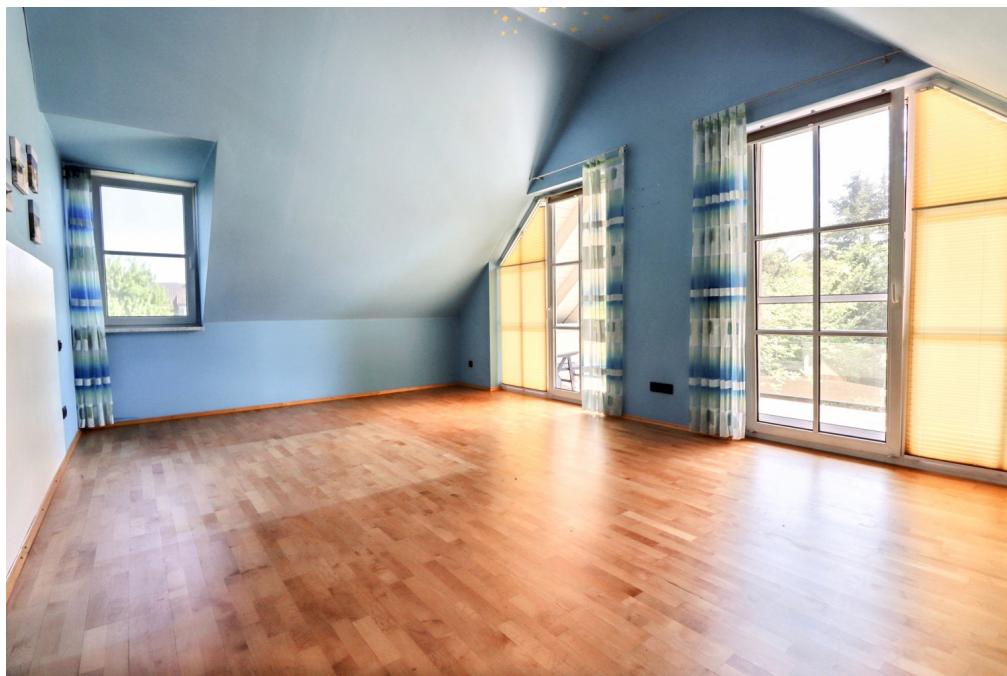
VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



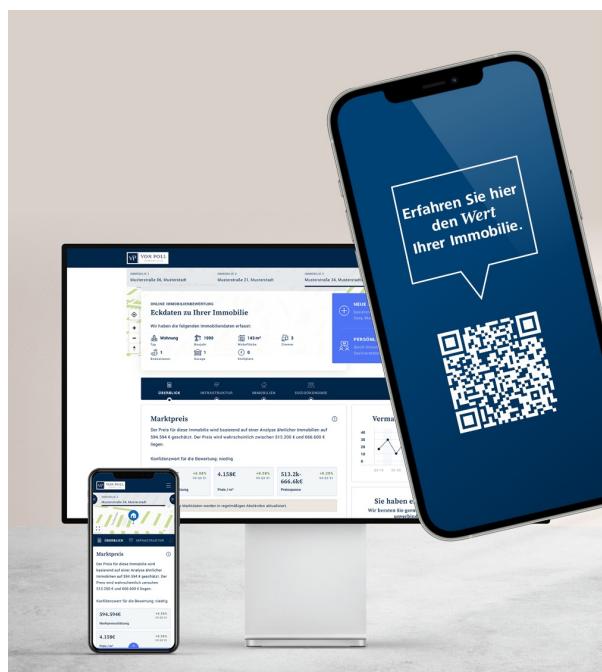
VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az ingatlan



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Az elso benyomás

Ez a különálló családi ház boséges teret, világosságot és kényelmes életteret kínál csendes helyen. A tágas nappali télikerttel kellemes és hívogató légkört teremt, zökkenomenesen ötvözve a beltéri és kültéri életteret. Egy modern levego-víz hoszivattyú biztosítja a hatékony és fenntartható futést. Az átalakítás javította az ingatlan energiahatékonyságát, és jelenleg egy új energiahatékonysági tanúsítvány készül. A gyönyörűen parkosított kert terasszal és saját úszómedencével pihenésre csábít. A földszinten egy nyitott teru nappali és étkezo, egy háztartási helyiséggel, egy vendég WC és közvetlen kertkapcsolat található. Az emeleten egy hálószoba gardróbbal, gyerek- és vendégszobák, két fürdoszoba, egy galéria és egy dolgozószoba található. A teljesen alápincézett ház sokoldalúan használható és rengeteg helyet kínál, beleértve egy nagy hobbiszobát, egy vendégszobát, egy háztartási helyiséget, egy pincét és egy tárolóhelyiséget. A garázs, a tárolóhelyiség és a további padlástér tovább növeli a tágas lakóterületet. Ez egy karakteres, kényelmes és potenciális otthon – ideális azoknak a családoknak, akik a tágas életet a modern technológiával és a természet közelségével szeretnék ötvözni. Kíváncsi? Hívjon minket, vagy küldjön egy ajánlatkérést most a +49 9131 8289000 telefonszámon.

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Részletes felszereltség

Highlights der Immobilie

Großzügiges Raumangebot: ca. 450 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.350 m² 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.

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.95 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com