

Eckental / Eschenau – Eschenau

## Tágas, stílusos élettér

VP azonosító: 25125097



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

VÉTELÁR: 1.375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 431 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.363 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Áttekintés

VP azonosító	25125097
Hasznos lakótér	ca. 431 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.375.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 218 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.05.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	103.95 kWh/m²a
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



**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)



**VON POLL FINANCE**

### 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: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Az első benyomás

Ez a különálló családi ház bőséges teret, világosságot és kényelmes életteret kínál csendes helyen. A tágas nappali télikerttel kellemes és hívogató légkört teremt, zökkenőmentesen ötvözve a beltéri és kültéri életteret. Egy modern levegő-víz hőszivattyú biztosítja a hatékony és fenntartható futást. 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 területe nappali és étkező, egy háztartási helyiség, egy vendég WC és közvetlen kertkapcsolat található. Az emeleten egy hálószoba gardróbbal, gyerek- és vendégszobák, két fürdőszoba, egy galéria és egy dolgozószoba található. A teljesen alapincézett 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.350 m<sup>2</sup> 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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