

Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

# Bungalow progettato da un architetto, luminoso, spazioso e lussuosamente arredato, piscina, garage, giardino fantastico

*Codice oggetto: 25125062*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 267,52 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125062	Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Superficie netta	ca. 267,52 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2006	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.01.2035	Consumo energetico	51.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

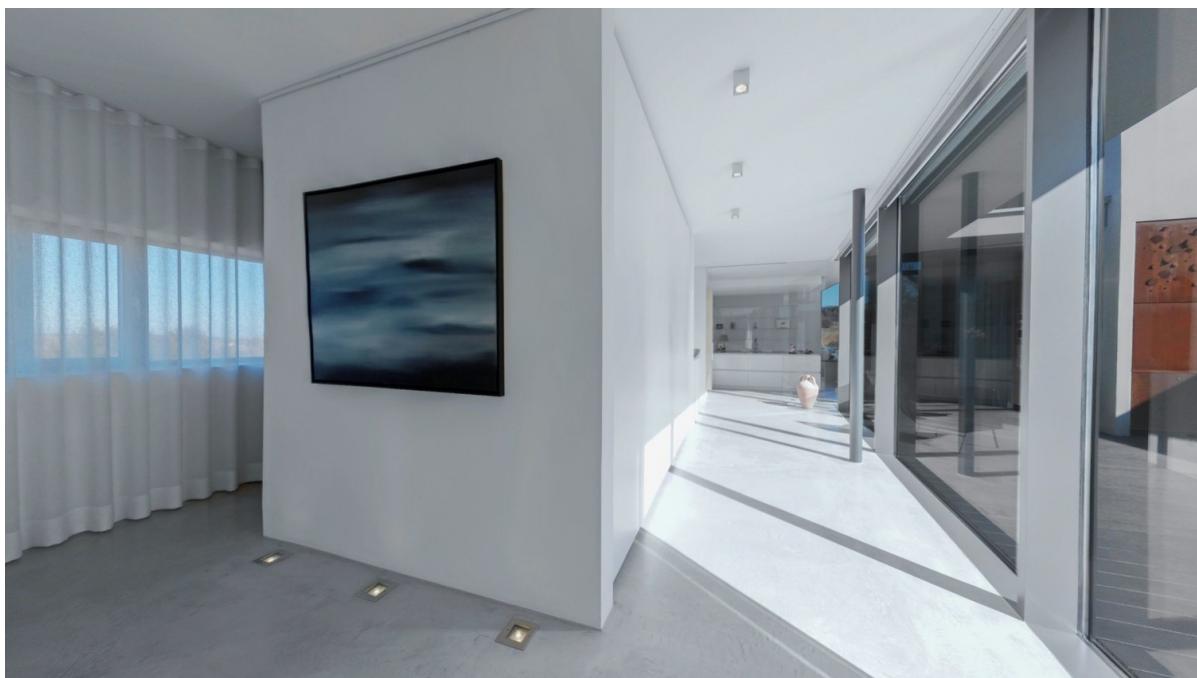
Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



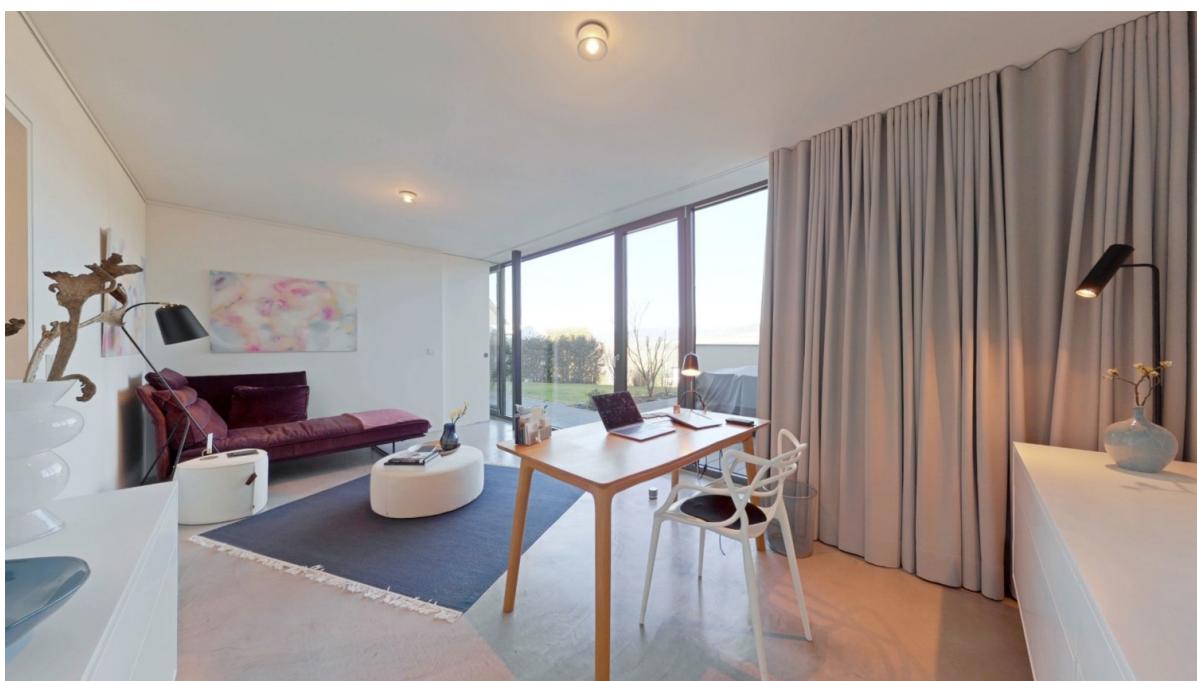
Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

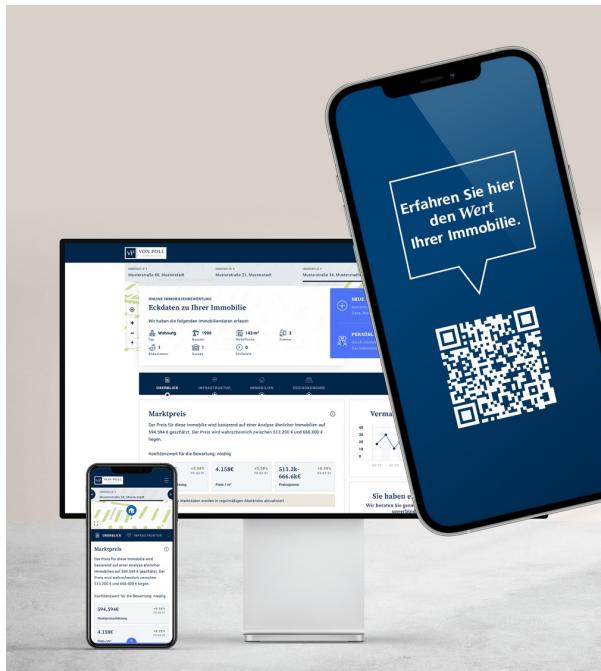
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà



VP 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**

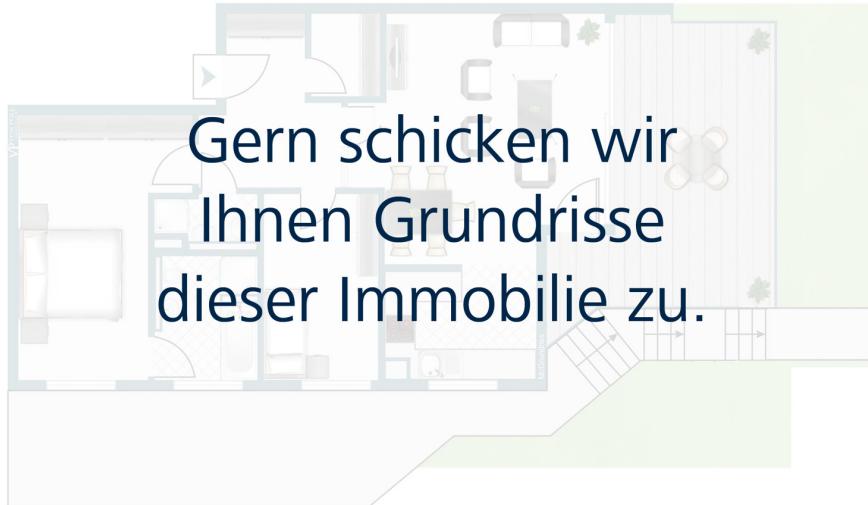
Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Una prima impressione

Proprietà con quel "qualcosa in più": in vendita una villa spaziosa e lussuosamente arredata, costruita nel 2006/2007 e costantemente e ampiamente ristrutturata. È tecnicamente e qualitativamente all'avanguardia e pronta per essere abitata immediatamente. Entrando in casa, si è immediatamente avvolti da una sensazione di leggerezza, apertura e privacy. Questa è creata dal design dell'atrio combinato con ampie finestre che forniscono abbondante luce naturale e altezze dei soffitti eccezionalmente generose (fino a 3580 mm nella zona pranzo, 2640 mm nel resto del piano terra). Incastonata nella forma a "U" dell'atrio al piano terra si trova una splendida piscina circondata da un'ampia terrazza, che può essere ulteriormente ampliata con una copertura calpestabile. Questa è completata da una zona barbecue integrata e da un laghetto adiacente laterale. Al piano giardino, c'è un'altra terrazza che si estende lungo la zona giorno e la zona notte, oltre a un bellissimo e ampio prato con alberi secolari, che offre ai bambini ampio spazio per giocare e correre. L'elegante cucina con zona pranzo, cuore della casa, merita una menzione speciale. È ideale sia per cucinare che per intrattenere gli ospiti. Si integra in modo straordinariamente armonioso nel concetto abitativo generale ed è superbamente attrezzata. Questa zona è generosamente proporzionata e si apre sulla zona pranzo. Un cammino con vetrate su entrambi i lati completa il quadro e crea un'atmosfera accogliente. Il soggiorno adiacente può essere integrato perfettamente o separato da una porta scorrevole a tutta altezza (incassata nella parete). L'intera casa, sia al piano terra che al piano giardino, è dotata di ampi armadi a muro di alta qualità. La proprietà si estende su 700 metri quadrati. L'intelligente integrazione della casa nel dolce pendio, la facciata vetrata rivolta verso il giardino che si apre verso la natura e l'ottima progettazione del giardino creano un legame unico con l'ambiente naturale circostante. La progettazione del giardino è stata realizzata in collaborazione con un architetto paesaggista. È dotato di un moderno sistema di irrigazione e illuminazione completamente automatizzato per tutte le aiuole e i prati, nonché di un sistema di illuminazione controllato da sensori di movimento. Interessati? Siamo lieti di offrirvi una brochure dettagliata con ulteriori informazioni su richiesta. Saremo inoltre lieti di organizzare una visita e di presentarvi personalmente questa eccezionale proprietà. Contattateci!

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Dettagli dei servizi

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, begehbarer 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 begehbarer Abdeckung
  - Gartenhäuschen, mehrere Außenwasseranschlüsse, Holzspeicher Kaminholz
  - Gartenbewässerung mit Tropfenlösung für die Beete 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.

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Codice oggetto: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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