

Eckental / Eschenau – Eschenau

Vivere in modo spazioso con stile

Codice oggetto: 25125097



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 431 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.363 m²

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125097
Superficie netta	ca. 431 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.375.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 218 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Dati energetici

Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	103.95 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà



Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà



Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà



Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà



Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà



Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà



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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

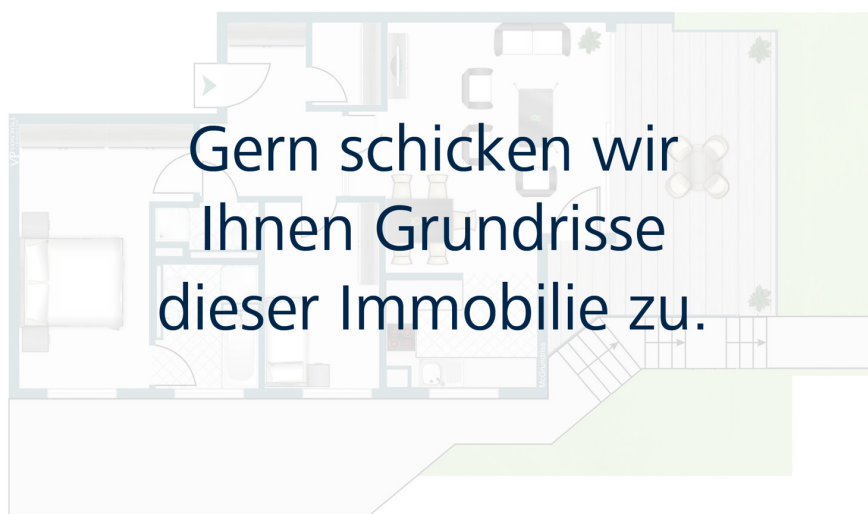
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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 | www.von-poll.com/erlangen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com/erlangen

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente offre ampi spazi, luce e comfort abitativo in una posizione tranquilla. L'ampia zona giorno con veranda crea un'atmosfera piacevole e invitante, integrando perfettamente la vita interna ed esterna. Una moderna pompa di calore ad aria garantisce un riscaldamento efficiente e sostenibile. La ristrutturazione ha migliorato l'efficienza energetica dell'immobile e una nuova certificazione energetica è attualmente in fase di preparazione. Il bellissimo giardino paesaggistico con terrazza e piscina privata invita al relax. Il piano terra comprende una zona giorno e pranzo open space, un ripostiglio, un bagno per gli ospiti e l'accesso diretto al giardino. Il piano superiore ospita una camera da letto principale con cabina armadio, camere per bambini e ospiti, due bagni, una galleria e uno studio. La casa, completamente seminterrata, offre versatilità d'uso e ampi spazi, tra cui un'ampia sala hobby, una camera per gli ospiti, un ripostiglio, una cantina e un ripostiglio. Un garage, un ripostiglio e un ulteriore spazio sottotetto arricchiscono ulteriormente l'ampia zona giorno. È una casa con carattere, comfort e potenziale, ideale per le famiglie che desiderano combinare spazi ampi con tecnologie moderne e vicinanza alla natura. Curiosi? Chiamaci o inviaci subito una richiesta al numero +49 9131 8289000.

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25125097 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com