

Eckental / Eschenau - Eschenau

**Ihr Ego braucht Platz? Hier sind über 430 m<sup>2</sup> davon.**

*Codice oggetto: 26125054*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 431 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.363 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

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

**Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125054
Superficie netta	ca. 431 m <sup>2</sup>
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	1.175.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
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 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.05.2035</b>	Consumo energetico	<b>103.95 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



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

Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## 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)



## 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)

Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Una prima impressione

**Viel Platz. Viel Licht. Viel Freiheit.**

**Wer ein 430 m<sup>2</sup> großes Haus sucht, sucht keine Standardlösung – er sucht ein Statement. Dieses freistehende Anwesen auf einem 1.350 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist genau das: Ein Refugium für alle, die Raum zum Atmen brauchen und keine Lust auf Nachbarsblicke haben.**

**Das Herzstück ist ein gigantischer, offener Bereich aus Wohn-, Ess- und Kaminzimmer, der nahtlos in den Wintergarten übergeht. Hier verschwimmen die Grenzen zwischen drinnen und draußen. Im Erdgeschoss dreht sich alles um Großzügigkeit – inklusive eines separaten Bereichs für Gäste, die vielleicht nie wieder gehen wollen.**

**Das Thema Energie? Haben wir für Sie erledigt. Während andere noch über Sanierungsstau grübeln, lehnen Sie sich entspannt zurück: Eine brandneue Luftwärmepumpe (2025!) sorgt für hocheffiziente Wärme. Die energetische Basis stimmt, die Technik ist zukunftssicher. Sie müssen sich nur noch um die Kür kümmern: Ein bisschen Farbe hier, ein neuer Boden dort – machen Sie daraus Ihr persönliches Meisterwerk.**

**Oben wird es privat: Ein Elternbereich mit Ankleide, helle Kinderzimmer und ein Studio über der Garage, das groß genug für ein ganzes Start-up wäre. Und draußen? Ist das neue Drinnen. Ziehen Sie Ihre Bahnen im Pool, während der Rest der Welt noch einen Parkplatz sucht.**

**Ein Zuhause mit Charakter, das bereit für Ihr nächstes Kapitel ist.**

**(Hinweis: Um Ihnen das volle Potenzial zu zeigen, haben wir bei einigen Bildern mit digitalem Staging nachgeholfen.)**

**Codice oggetto: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Dettagli dei servizi

### Highlights der Immobilie

**Großzügiges Raumangebot: ca. 430 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.**

**Codice oggetto: 26125054 - 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: 26125054 - 90542 Eckental / Eschenau - Eschenau**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26125054 - 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](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)**