

Großensee bach

# Urlaubsgefühl das ganze Jahr - mediterranes Wohlfühlhaus für die ganze Familie

*Codice oggetto: 26125061*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 965.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175,29 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 534 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großensee**

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

**Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großensee bach**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26125061</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>965.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 175,29 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a padiglione</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>6</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2011</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Carport</b>		

Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großensee bach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2036
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	31.73 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großensee bach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großensee bach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großenseebach

## 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)

## 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: 26125061 - 91091 Großenseebach

## La proprietà



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](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.: 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: 26125061 - 91091 Großenseebach**

## Una prima impressione

**Ankommen, Durchatmen, Frei sein.**

**Dieses exklusive Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Statement für modernes Wohnen. Auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine Architektur, die durch Klarheit besticht und jedem Familienmitglied den Raum gibt, den es zur Entfaltung braucht. Auf dem 534 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbindet sich zeitloses Design mit einer durchdachten Raumstruktur zu einem Zuhause, das sofort begeistert.**

**Hier regiert das Licht. Großzügige Glasfronten ziehen die Natur förmlich ins Haus und schaffen eine fließende Verbindung zwischen den lichten Wohnbereichen und dem Außenraum. Die offene Gestaltung sorgt für ein befreites Wohngefühl, in dem sich Ruhe und Offenheit perfekt die Waage halten.**

**Das Erdgeschoss ist das pulsierende Herz des Hauses: Ein weitläufiger Wohn- und Essbereich lädt zu gemeinsamen Abenden ein, während sich der Blick durch die Fenster direkt in den Garten verliert.**

**Im Obergeschoss finden Sie Ihren privaten Rückzugsort. Das Master-Schlafzimmer mit eigener Ankleide, zwei helle Kinderzimmer und ein Bad, das Wellness-Charakter verspricht, bieten höchsten Komfort. Der Balkon erweitert Ihren Lebensraum unter den freien Himmel. Zusätzliches Potenzial bietet der Vollkeller – ob für Hobbys, Fitness oder als großzügiger Stauraum.**

**Dieses Haus ist bereit für die Zukunft. Dank des KfW-55-Standards, einer modernen Luft-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher wohnen Sie hier nahezu autark und energetisch auf höchstem Niveau. Nachhaltigkeit ist hier kein Schlagwort, sondern gelebter Alltag, der Ihren Geldbeutel und die Umwelt schont.**

**Die Immobilie ist gepflegt und ab sofort bezugsfertig – hier heißt es nur noch: Koffer packen und einziehen. Ein besonderes Highlight ist die zukunftssichere Technik mit Photovoltaik, Speicher und modernster Wärmeversorgung.**

**Während Sie zu Hause absolute Ruhe genießen, erreichen Sie den vielseitigen Gewerbestadtteil Heßdorf in nur ca. 5 Autominuten. Von namhaften Supermärkten (REWE, ALDI SÜD, Netto) über Apotheken und Tankstellen bis hin zur direkten Autobahnanbindung an die A3 – hier ist Ihr täglicher Bedarf lückenlos und stressfrei abgedeckt.**

**Hinweis:** Zur besseren Visualisierung wurden einige Bilder mittels KI möbliert dargestellt, um Ihnen das volle Potenzial der Räume aufzuzeigen.

**Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großenseebach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Massivbauweise mit Röwatan-Steinen**
- **KfW-55 Standard**
- **Dachziegel „Toskana“, verschraubt**
- **Oberste Geschossdecke aus Beton, von oben gedämmt**
- **Außenfassade in Wischtechnik**
- **Steinwolle-Dämmung**
- **Innenputz aus atmungs- und feuchtigkeitsaktivem Rotkalk**
- **Silikatfarben im Innenbereich**
- **Fundament Weiße Wanne und Perimeterdämmung**
- **45 cm starke Bodenplatte mit doppelter Armierung**
- **Umlaufend mit Filtermaterial angefüllt**
- **Kontrollschacht für Versorgungsleitungen**
- **Revisionschächte für Zisterne, Oberflächenwasser und Abwasser ebenerdig**
- **3-fach verglaste Thermo-Kunststofffenster (2-farbig) mit verstärktem Metallkern**
- **Sicherheitsbeschläge**
- **Fliegengitter und Schiebetürenfliegengitter in Fensterfarbe (Alukonstruktion)**
- **Haustür in schwerer Sicherheitsausführung mit Sicherheitsverriegelung**
- **Aluminium-Rollläden, elektrisch steuerbar (Sensor oder App)**
- **Faserverstärkter Zementestrich im gesamten Haus**
- **12 kW Luft-Wärmepumpe (Zentralheizung)**
- **2 Solarmodule zur Warmwasseraufbereitung**
- **300 Liter vollisolierter Warmwasserspeicher**
- **Frischwasserstation (Trinkwasserqualität)**
- **Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Pluggit)**
- **Sommerbypass**
- **Allergiefilter**
- **Überdrucksystem**
- **Erd-Kollektor zur Vorklimatisierung**
- **Kondensatpumpen-Steuerung**
- **Handwerklich hergestellter Grundofen, 5 Züge mit Wärmespeicher**
- **Separate Heizungsähler**
- **Photovoltaik, 10 kW PV-Anlage (Glas/Glas-Module)**
- **SolarEdge-Wechselrichter**
- **7,5 kW Stromspeicher inkl. App**
- **Netzfreeschalter in den Schlafräumen**
- **Schlafräume jeweils mit 3x TV / Telefon / LAN**
- **CAT 7 LAN-Verkabelung**

- Glasfaseranschluss FTTH bis ins Haus
- Strom- und Kommunikationsleitungen getrennt und abgeschirmt
- Alle Leitungen in Leerrohren bis zu Dosen und Verteiler
- LAN-/Telefonanschlüsse auf Patch-Panel
- Versorgungsschacht vom Keller bis zum Dach (geschirmt)
- 6 FI-Schutzschalter
- Jeder Raum mit eigener Sicherung
- Bewegungsmelder im Treppenhaus, je Etage getrennt
- Janitza Qualitätsmessung (U-I-A-P)
- TV-Sat-Anlage Kathrein (8-fach)
- LAN-Vorbereitung für Kameras
- Außenanschlusssäule mit HA-Sicherungskasten
- Barrierefreie Dusche mit Deckenbeleuchtung
- TV-Anschluss an der Badewanne
- Geflieste und beheizte Sitzbank
- Gäste-WC mit Dusche
- Zisterne im Carport (6.000 Liter)
- Hauswasserstation mit Trinkwassernachspeisung
- Toilettenspülung auf Regenwasser umschaltbar
- Gartenbrunnen mit Pumpe
- Vorbereitung für automatische Gartenberegnung
- 4 Außenwasser-Entnahmepunkte
- 1 frostsicherer Trinkwasseranschluss außen
- Gartenbeleuchtung
- Basaltsteine aus Bad Berneck
- Pflasterflächen auf schwarzem Basaltsplitt
- Versorgungs-Wall mit Wasser, Strom und LAN
- Alle Leitungen im Garten in 75 mm Leerrohr geführt
- Gartenhaus aus Holz (5-Eck) mit Strom- und Wasseranschluss
- Wärme- und Schallentkopplung mittels Kunststoffbrücke
- Säulen (Balkon, Eingangsüberdachung, Carport) 300 cm gegründet und voll betoniert
- Carport und Nebenflächen
- Carport mit eigenem Stromverteiler
- Metall-Trapezblechdach
- Wallbox-Vorbereitung (6 mm<sup>2</sup> Leitung, LAN)
- Fahrradunterstand aus 2023
- 6-fach Stromanschluss für E-Bikes
- Beleuchtung mit Bewegungsmelder

**Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großenseebach**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage in der Gemeinde Großenseebach im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und viel Grün. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Feldern und Waldflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Familien mit Kindern.

Großenseebach verfügt über eine gute Grundinfrastruktur. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Dienstleistungsangebot sind in den umliegenden Städten schnell erreichbar, insbesondere in Erlangen, Herzogenaurach und Höchstadt an der Aisch.

Für Berufspendler bietet der Standort eine sehr gute Verkehrsanbindung. Mit dem Auto sind die Bundesautobahnen Autobahn A3 und Autobahn A73 in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg und Würzburg. Die Städte Erlangen und Herzogenaurach sind ebenfalls in kurzer Zeit mit dem Pkw erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Beschäftigte in den dort ansässigen Unternehmen macht.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Großenseebach regelmäßig mit den umliegenden Städten und Bahnhöfen. Von dort bestehen S-Bahn- und Regionalbahnanschlüsse in die Metropolregion Nürnberg. So ist auch eine flexible und umweltfreundliche Mobilität ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftsstandorte – eine ideale Kombination für Familien und Pendler gleichermaßen.

**Codice oggetto: 26125061 - 91091 Großenseebach**

## **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: 26125061 - 91091 Großenseebach**

## **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)**