

Markt Erlbach / Eschenbach

# Großzügiges Wohnglück auf 98 m<sup>2</sup>: Viel Platz für Familie, Homeoffice & Entspannung

Codice oggetto: 26333011



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

**PREZZO D'AFFITTO: 700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

**Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

- **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: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26333011</b>	<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>700 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 98 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Attico</b>
<b>Vani</b>	<b>4.5</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Balcone</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1981</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage, 50 EUR (Affitto)</b>		

**Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pellet</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## La proprietà

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker   Eric Schmidt   Dieter Tellingner   Marcel Shair   Anne Gegner

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com  
[www.von-poll.com/kitzingen](http://www.von-poll.com/kitzingen)

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 -87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com  
[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



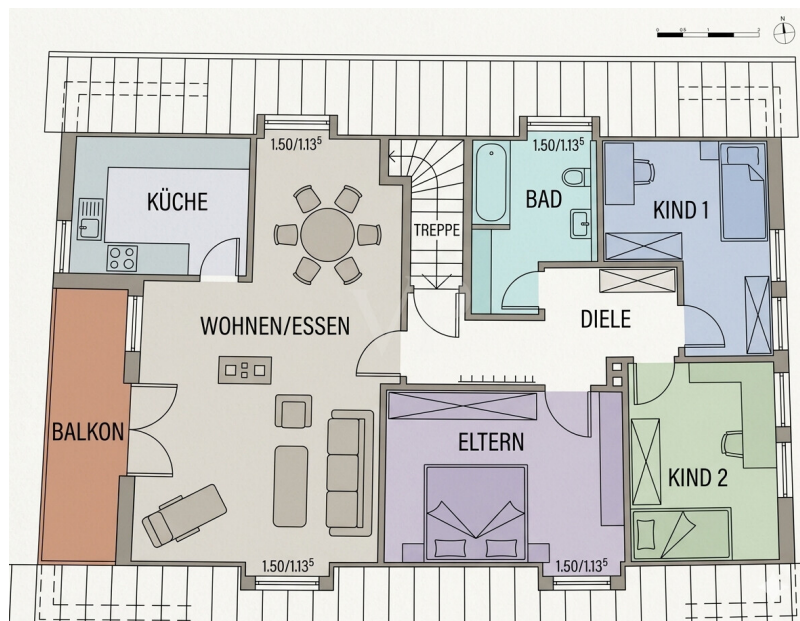
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieevaluation  
03/2025  
für neustadt-an-der-aisch

Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach

## 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: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## Una prima impressione

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungstermine erst nach Erhalt einer Mieterselbstauskunft vereinbaren können. Dieses Formular senden wir Ihnen automatisch zu, sobald Sie eine Anfrage zu diesem Objekt stellen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren mit hohem Platzbedarf gerecht wird.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos das weitläufige Wohn- und Esszimmer. Dank der großen Fensterfronten wirkt der Raum hell und einladend. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum sonnigen Balkon, der an warmen Tagen zur erweiterten Wohlfühloase wird. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Küche, die darauf wartet, von Ihnen individuell gestaltet zu werden, da keine Einbauküche vorhanden ist.

Der zentrale Flur bildet den Dreh- und Angelpunkt der Wohnung und verbindet alle Räumlichkeiten miteinander. Im hinteren, ruhigen Teil der Wohnung befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines dieser Zimmer bietet sich aufgrund seiner Lage und Lichtverhältnisse hervorragend als separates Büro an, ideal für ungestörtes Arbeiten im Homeoffice. Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen und verfügt sowohl über eine Badewanne für entspannte Stunden als auch über eine separate Dusche für den schnellen Start in den Tag.

Technisch befindet sich die Wohnung auf modernstem Stand: Eine effiziente Pelletheizung sorgt für nachhaltige und kostengünstige Wärme. Die hochwertigen Fenster verfügen über eine moderne Dreifachverglasung, die exzellenten Schall- und Wärmeschutz bietet, und sind zudem mit komfortablen elektrischen Rollläden ausgestattet.

Zusätzlichen Komfort bietet das Kellergeschoss. Hier steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung sowie ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit festem Stellplatz für Ihre Waschmaschine. Für Ihr Fahrzeug kann eine Garage für eine monatliche Miete von lediglich 50 € angemietet werden.

In Bezug auf die Tierhaltung gilt: Kleine Hunde sind in der Hausgemeinschaft herzlich willkommen. Da uns die Gesundheit aller Mieter am Herzen liegt, ist die Haltung von Katzen und Vögeln aufgrund von Allergien der Mitbewohner im Haus leider nicht gestattet.

**Ein Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung selbstverständlich eingesehen werden.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen!**

**Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Pelletheizung**
- **Kellerabteil**
- **Dreifachverglasung**
- **Elektrische Rollos**
- **Fliesen**
- **Gäste-WC**
- **Badewanne und separate Dusche**
- **Balkon**
- **Dachgauben**
- **Internetanschluss**
- **Garage optional möglich**

**Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung von Markt Erlbach, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Zenngrunds. Die Lage zeichnet sich durch ein harmonisches Zusammenspiel aus ländlicher Idylle und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Hausärzte und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine bequeme Nahversorgung. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Eignung für Familien: Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule befinden sich direkt im Ort und sind auf kurzen Wegen sicher erreichbar.

Für eine optimale Anbindung an die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen sorgt neben gut ausgebauten Staatsstraßen vor allem der örtliche Bahnhof. Mit der Zenngrundbahn besteht eine regelmäßige Schienenverbindung, die Pendlern eine entspannte Alternative zum Auto bietet. Die geografische Lage ermöglicht zudem schnelle Wege in die umliegenden Wirtschaftszentren: So erreichen Sie Fürth in etwa 30 Minuten (ca. 26 km) und das Zentrum von Nürnberg in rund 45 Minuten (ca. 35 km). Auch die Universitätsstadt Erlangen (ca. 40 km) sowie Herzogenaurach (ca. 23 km), Sitz zahlreicher Weltkonzerne, sind in ca. 30 bis 40 Fahrminuten gut erreichbar. Die Bezirkshauptstadt Ansbach liegt ebenfalls nur etwa 30 Minuten (ca. 29 km) entfernt. Ein hoher Freizeitwert durch nahegelegene Sportanlagen, das örtliche Hallenbad sowie weitläufige Wander- und Radwege direkt vor der Haustür rundet die Standortqualität ab.

**Codice oggetto: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26333011 - 91459 Markt Erlbach / Eschenbach**

## **Partner di contatto**

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

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

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

---

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