## 91091 Großenseebach

# Ein Hauch Toskana - energieeffiziente Stadtvilla mit besonderem Charme

**945.000 €**
Kaufpreis

**175,29 m²**
Wohnfläche

**534 m²**
Grundstücksfläche

**6**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))**

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 175,29 m² |
| Nutzfläche | 91,99 m² |
| Grundstücksfläche | 534 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2011 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 945.000 € |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 26.01.2036 |
| Baujahr (Haus) | 2011 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 31.73 |
| Primär-Energieträger | ELECTRICITY |
| Wertklasse | A |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Breitbandzugang

| | |
|---|---|
| Technik | GLASFASER |

### Dachform

| | |
|---|---|
| Walmdach | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Solar | ✓ |
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbauweise mit Röwaton-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

- Revisionsschächte 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 Heizungszähler
- Photovoltaik, 10 kW PV-Anlage (Glas/Glas-Module)
- SolarEdge-Wechselrichter
- 7,5 kW Stromspeicher inkl. App
- Netzfreischalter 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 mm² Leitung, LAN)
- Fahrradunterstand aus 2023
- 6-fach Stromanschluss für E-Bikes
- Beleuchtung mit Bewegungsmelder

## Beschreibung

Ankommen, Durchatmen, Frei sein.

Dieses exklusive Einfamilienhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Statement für modernes Wohnen. Auf ca. 175 m² Wohnfläche erwartet Sie eine Architektur, die durch Klarheit besticht und jedem Familienmitglied den Raum gibt, den es zur Entfaltung braucht. Auf dem 534 m² 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 versprüht, 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 Gewerbepark 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.

## Lage

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.

## Sonstige Angaben

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.

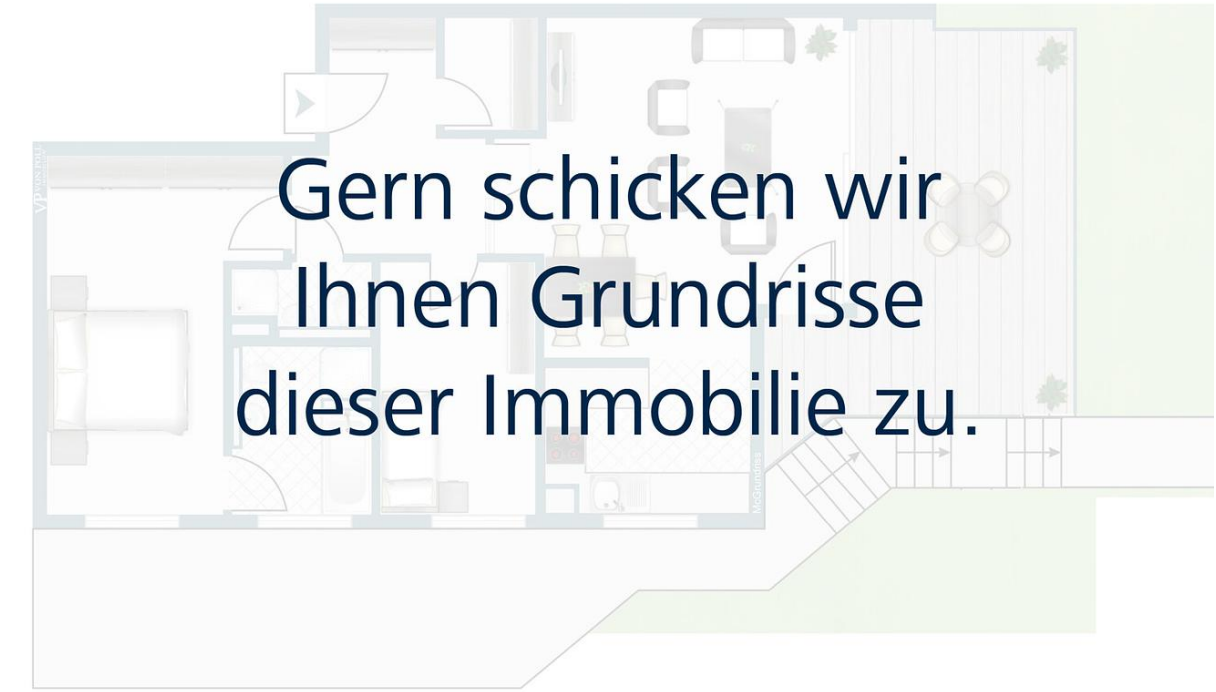
NEUER PREIS
VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com

GOOD
VIBES
ONLY
JUST
ONE
MORE
CHAPTER

KI-basiertes Bild

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



# Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

VON POLL
IMMOBILIEN
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

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**

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*