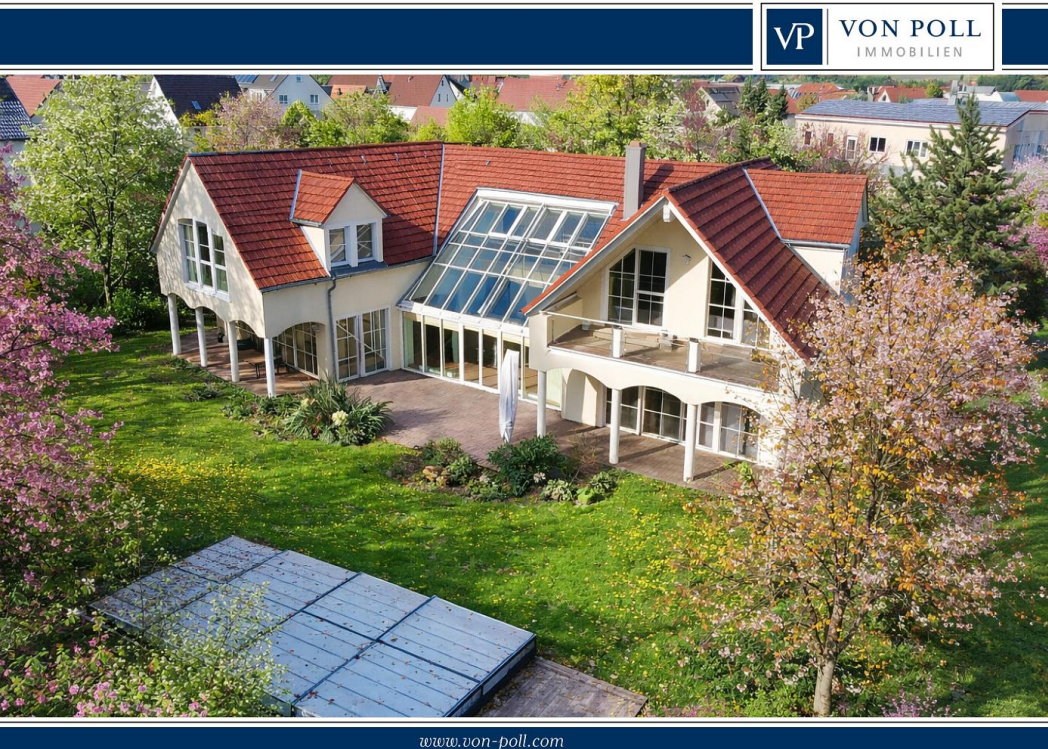




90542 Eckental / Eschenau

Wo Raum zur Haltung wird – Anwesen mit über 400 m² Wfl. und Pool



www.von-poll.com



1.295.000 €

Kaufpreis

431 m²

Wohnfläche

1363 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	431 m ²
Nutzfläche	218,68 m ²
Grundstücksfläche	1.363 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.05.2035
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	103.95
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

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.



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet mit ca. 450 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.350 m² großen Grundstück viel Platz für komfortables und flexibles Wohnen. Großzügige, helle Räume und ein durchdachter Grundriss schaffen eine klare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kaminzimmer und Wintergarten bildet das Zentrum des Hauses und ermöglicht direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Erdgeschoss stehen neben dem Wohn- und Essbereich ein zusätzliches, großes Wohnzimmer mit direktem Gartenzugang, eine großzügige Küche mit Speisekammer, ein separates Garderobenzimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Dachgeschoss umfasst ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, mehrere Kinder- und Gästezimmer, zwei Bäder sowie eine Galerie. Der vollständig ausgebaute Bereich über der Garage schafft zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal als Büro, Studio oder weiteres Schlafzimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen großen Hobbyraum, ein Gästezimmer, Technik- und Hauswirtschaftsräume sowie zusätzliche Abstellflächen. Der Außenbereich ist gepflegt und funktional gestaltet. Ein fester Swimmingpool mit eigenem Technikanschluss, eine sonnige Terrasse sowie Rasenflächen bieten hohe Aufenthaltsqualität. Der direkte Zugang vom Wohnbereich in den Garten sorgt für kurze Wege und eine klare Verbindung zwischen Haus und Außenfläche.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe, die energieeffizient und zukunftsorientiert arbeitet. Doppelt verglaste Fenster unterstützen den Wärme- und Schallschutz. Die energetischen Kennwerte wurden durch die Umstellung verbessert, ein aktueller Energieausweis ist in Vorbereitung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit zusätzlichem Geräteraum. Ein großzügiges Zuhause mit viel Potenzial für Familien oder alle, die ruhiges Wohnen mit Platzbedarf und guter Ausstattung verbinden möchten. Einige Bilder wurden zur besseren Veranschaulichung digital bzw. mit KI angepasst.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung erreichen Sie uns unter 09131 / 8289000.

Lage

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.

Sonstige Angaben

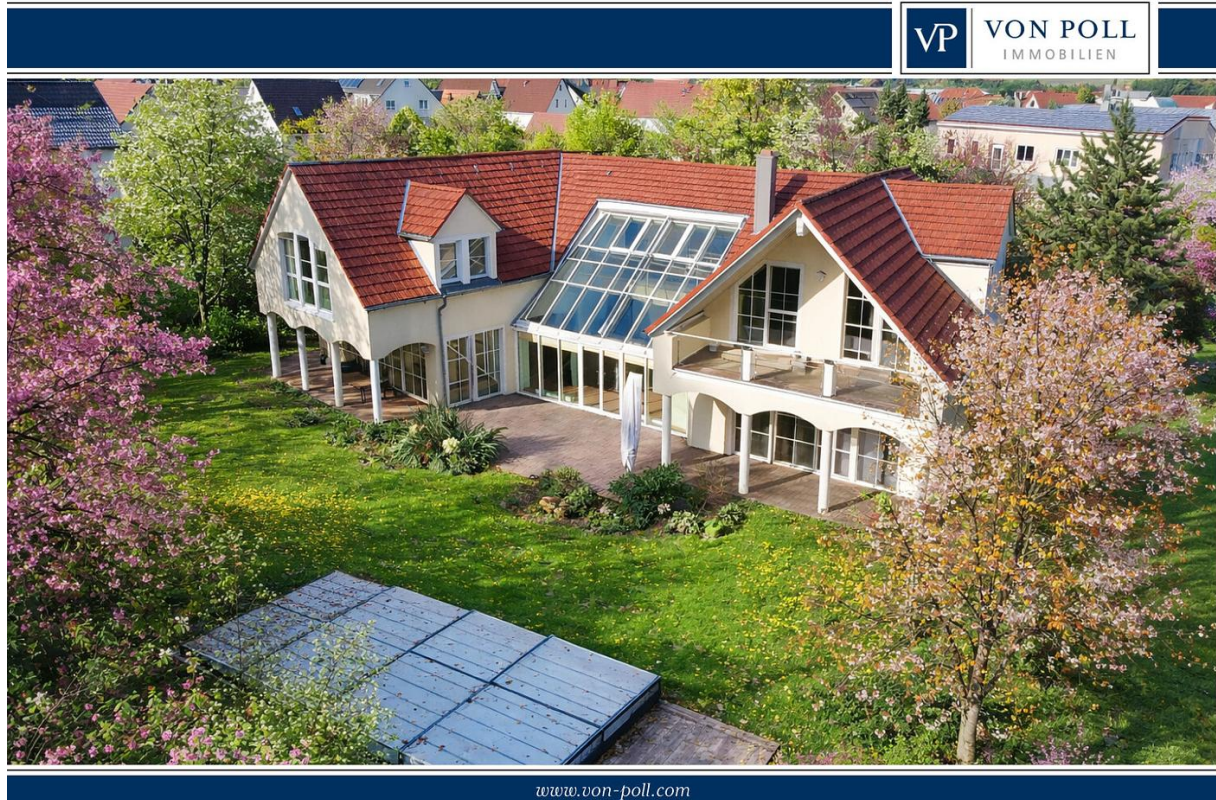


GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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 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.





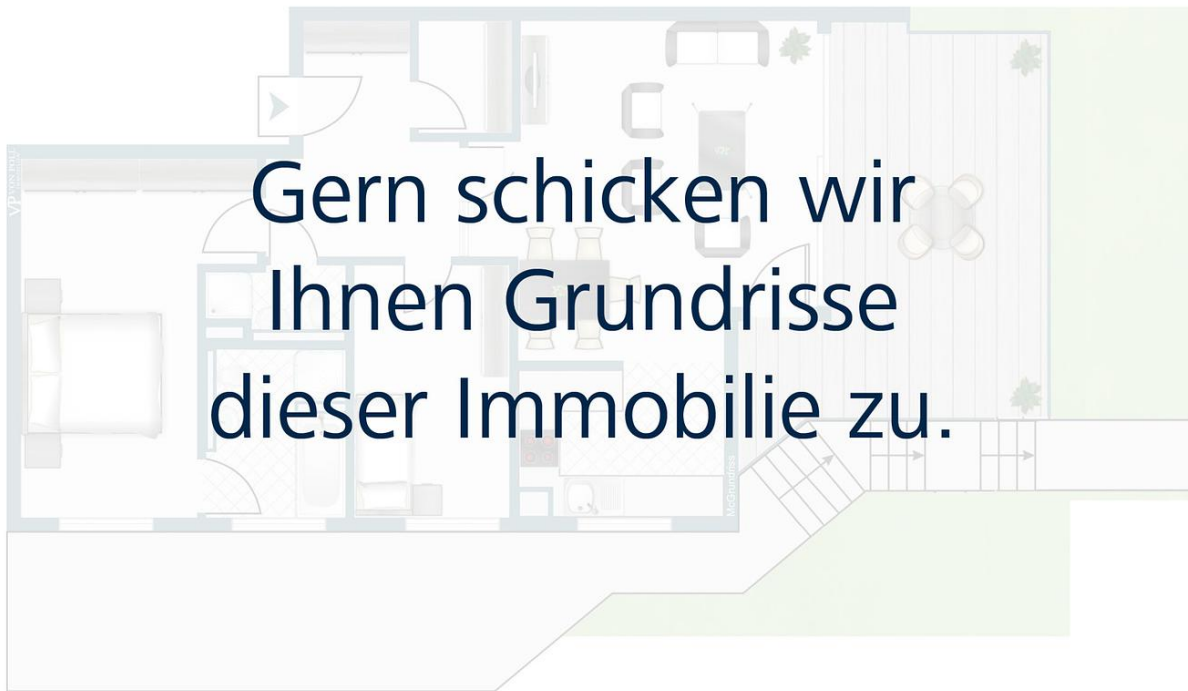


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

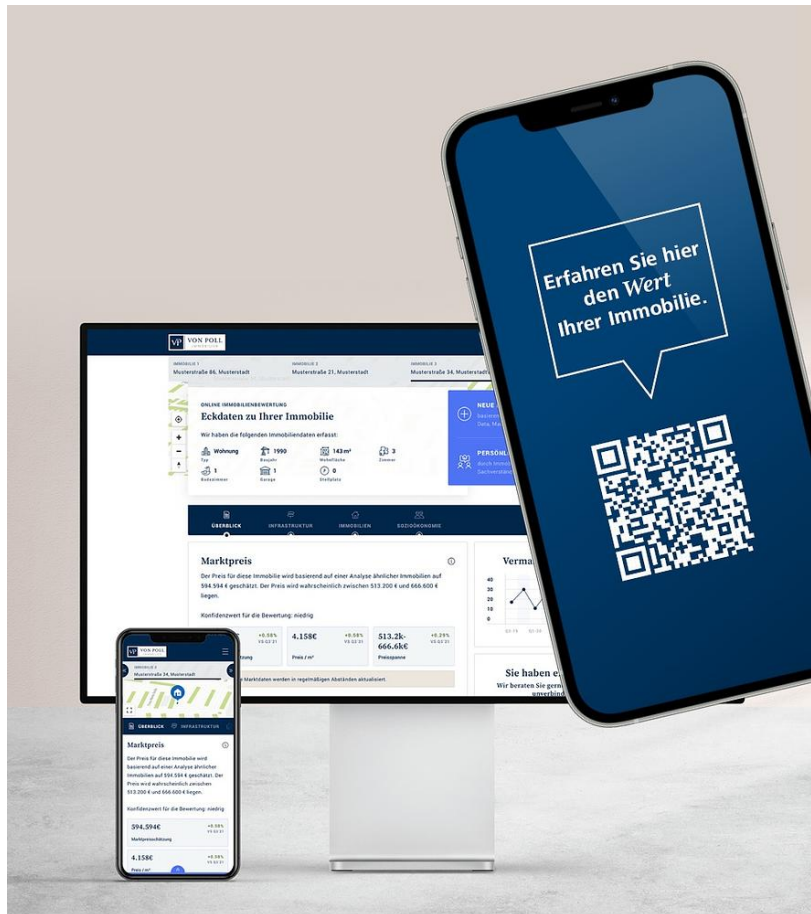


VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/erlangen



VP 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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





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