

Eckental / Eschenau - Eckental

Ein Zuhause, das Sie nicht mehr loslässt.

Objektnummer: 26125078



KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.363 m²

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Auf einen Blick

Objektnummer	26125078
Wohnfläche	ca. 431 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.175.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 218 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	25.05.2035
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	103.95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Die Immobilie



Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Die Immobilie



Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Die Immobilie



Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Die Immobilie



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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Ein erster Eindruck

Exklusives Anwesen mit Pool, Wintergarten und parkähnlichem Grundstück

Schon bei der Ankunft vermittelt dieses freistehende Anwesen ein Gefühl von Ruhe, Großzügigkeit und Privatsphäre. Auf einem ca. 1.363 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das mit rund 431 m² Wohnfläche außergewöhnliche Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und beeindruckendem Wintergarten. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Wohnraum und Garten und lassen zu jeder Jahreszeit eine besondere Wohnatmosphäre entstehen.

Das Raumkonzept überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung. Neben repräsentativen Wohnbereichen stehen mehrere Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie ein separater Gästebereich zur Verfügung. Ein großzügiges Studio über der Garage eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Atelier, Fitnessbereich oder Raum für individuelle Hobbys.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß. Die im Jahr 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe bildet eine zukunftsorientierte Grundlage und schafft beste Voraussetzungen für modernes Wohnen. Im Innenbereich bieten sich Ihnen gleichzeitig attraktive Möglichkeiten, das Haus mit überschaubarem Aufwand nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren.

Der liebevoll angelegte Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein Ort, an dem Erholung und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.

Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Exklusivität und ein repräsentatives Wohnambiente legen.

Hinweis: Um das Potenzial einzelner Räume besser zu veranschaulichen, wurden teilweise digitale Visualisierungen (Home Staging) eingesetzt.

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Ausstattung und Details

Highlights der Immobilie

Großzügiges Raumangebot: ca. 430 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.

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Weitere Informationen

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 26125078 - 90542 Eckental / Eschenau - Eckental

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com