

Eckental / Eschenau – Eschenau

# Wohnjuwel mit großzügigem Garten, privatem Pool und stilvoller Architektur

Objektnummer: 25125048



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

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.363 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

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

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25125048   |
| Wohnfläche   | ca. 431 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1999       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.495.000 EUR                                                             |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 218 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche            |

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 103.95 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

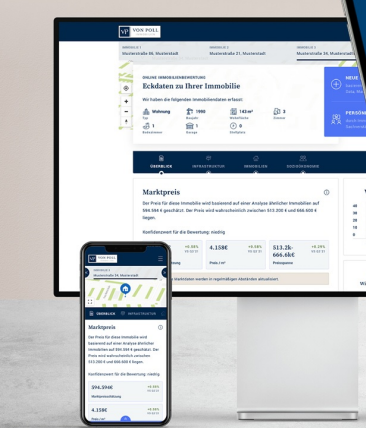
## Die Immobilie



Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa, erbaut im Jahr 1999, vereint stilvolle Großzügigkeit mit hochwertiger Ausstattung und bietet ein herausragendes Wohnambiente für Menschen mit gehobenen Ansprüchen. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup>, eingebettet in ein rund ca. 1.350 m<sup>2</sup> großes, gepflegtes Grundstück, eröffnet sich ein Lebensraum, der sowohl Familien als auch Paaren oder anspruchsvollen Eigennutzern vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der lichtdurchflutete Grundriss begeistert durch großzügige Wohnbereiche, die durch ihre Offenheit und Klarheit ein Gefühl von Weite und Eleganz vermitteln. Die durchdachte Raumaufteilung schafft Rückzugsorte ebenso wie kommunikative Lebensräume – ideal für ein stilvolles, entspanntes Wohnen. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und schafft eine helle, wetterunabhängige Verbindung zur Natur – ein besonderer Ort der Ruhe und Entspannung.

Ein echtes Highlight der Immobilie ist der liebevoll angelegte Traumgarten. Dieser begeistert mit einer gepflegten Rasenfläche, ausgewählten Zierelementen und einer großzügigen Terrasse mit direktem Zugang zum Haus. Der fest installierte Swimmingpool, versorgt über eine eigene Technikzentrale, bietet höchsten Badespaß in privater Atmosphäre. Die gepflasterte Einfahrt führt zu einer geräumigen Garage, inklusive praktischem Geräteraum, der sowohl über die Garage als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist – ideal für Gartengeräte oder Fahrräder.

Im Inneren überzeugt die Villa mit hochwertigen Details wie doppelt verglasten Fenstern, die für eine effiziente Wärmedämmung und angenehmen Schallschutz sorgen. Die Sanitärausstattung ist modern und umfasst selbstverständlich ein separates Gäste-WC. Besonders attraktiv ist die Tatsache, dass derzeit keine Heizungsanlage verbaut ist – dies eröffnet Käufern die Möglichkeit, ein individuell passendes, zukunftsorientiertes Heizsystem nach eigenen Vorstellungen zu integrieren.

Der voll unterkellerte Bereich bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern lässt sich auch hervorragend als Fitnessraum, Hobbykeller oder persönliche Wellnessoase nutzen. Die räumlichen Gegebenheiten schaffen die perfekte Grundlage für eine exklusive Sauna, einen Ruhebereich oder sogar ein Home-Gym.

Die ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnlage rundet dieses außergewöhnliche Angebot ab. Eingebettet in ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld mit exzellenter

Infrastruktur profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu einem modernen Einkaufszentrum sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – ideal für alle, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu wollen.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Leben, Wohlfühlen und Ankommen. Wer großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen, aber zentralen Lage verbinden möchte, findet hier das perfekte Domizil. Ein persönlicher Eindruck vor Ort wird die besondere Ausstrahlung und das Potenzial dieser Immobilie eindrucksvoll bestätigen.

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Ausstattung und Details

- Großzügige Wohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.350 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Lichtdurchflutete Wohnbereiche durch durchdachten Grundriss
- Vollunterkellerung mit reichlich Stauraum, ideal für Hobbyräume, Fitnessbereich oder Wellnessoase
- Fester, funktionsfähiger Swimmingpool im Außenbereich mit eigenem Technikanschluss
- Traumhaft angelegter Garten mit gepflegter Rasenfläche und sonniger Terrasse
- Direkter Zugang vom Haus zur Terrasse und zum Garten
- Schöne, gepflasterte Einfahrt mit Platz
- Geräumige Garage mit attraktiver Abstellmöglichkeit
- Geräteraum mit direktem Zugang von der Garage und separatem Außenzugang – ideal für Gartengeräte oder Fahrräder
- Doppelt verglaste Fenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz
- Moderne Sanitärausstattung inkl. separatem Gäste-WC
- Keine Heizungsanlage vorhanden – Käufer kann individuelles Heizsystem installieren
- Solide Bauweise mit hohem Potenzial zur individuellen Gestaltung oder Modernisierung
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe – kurze Wege im Alltag
- Naturnahe Umgebung mit viel Grün, Parks und Erholungsmöglichkeiten
- Gute Anbindung an B2 sowie öffentlichen Nahverkehr – schnelle Erreichbarkeit von Erlangen und Nürnberg

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Eckentaler Ortsteil Eschenau, eingebettet in eine grüne, naturnahe Umgebung. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Baumbestand und weitläufigen Grünflächen, die ein Gefühl von Ruhe und Erholung vermitteln – ein idealer Ort für alle, die im Alltag Wert auf ein naturverbundenes Wohnumfeld legen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten: Ein modernes Einkaufszentrum liegt nur einen Steinwurf entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Dienstleistern. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage.

Neben der exzellenten Infrastruktur überzeugt die Umgebung durch ihre ausgeprägte Grünlage. Parks, Spazierwege, kleine Waldstücke und Felder befinden sich praktisch vor der Haustür und laden zu täglichen Auszeiten im Freien ein. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Familienausflüge ins Grüne – hier lebt man im Einklang mit der Natur, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Dank der sehr guten Anbindung an die Bundesstraße B2 sowie den fußläufig erreichbaren Bahnhof mit direkter Verbindung nach Nürnberg ist auch die Metropolregion schnell erreichbar. Die Kombination aus unmittelbarer Nahversorgung, hervorragender Verkehrsanbindung und idyllischem, grünem Umfeld macht diesen Standort zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Paare, Familien und Berufstätige mit Sinn für Lebensqualität.

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 25125048 - 90542 Eckental / Eschenau – Eschenau

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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