Eckental / Eschenau – Eckental

Palastartiges Anwesen - wer braucht noch ein Wellnesshotel?

Objektnummer: 26125103



KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 431 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1363 m^2

Objektnummer: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

Auf einen Blick

Objektnummer	26125103
Wohnfläche	ca. 431 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.080.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 218 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

Auf einen Blick: Energiedaten

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

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

Objektnummer: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

Die Immobilie





Objektnummer: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

Die Immobilie





Objektnummer: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

Die Immobilie





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

Objektnummer: 26125103 - 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: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

Ein erster Eindruck

Schon bei der Ankunft vermittelt dieses außergewöhnliche, freistehende Anwesen ein Gefühl von Ruhe, Großzügigkeit und Privatsphäre. Auf einem ca. 1.363 m² großen, parkähnlich angelegten Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit rund 431 m² Wohnfläche und einem außergewöhnlichen Raumangebot.

Die helle, nahezu palastartige Architektur verleiht der Immobilie eine repräsentative Ausstrahlung. Großzügige Fensterflächen und weitläufige Räume schaffen ein besonderes Wohnambiente und verbinden Innen- und Außenbereich auf eindrucksvolle Weise.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit innenliegendem Wintergarten und offenem Kamin. Der Kamin schafft einen stimmungsvollen Mittelpunkt und verleiht dem großzügigen Wohnbereich eine besondere Atmosphäre. Das separat abgegrenzte Wohnzimmer bietet zusätzlichen Raum für Rückzug und individuelle Gestaltung.

Der Wintergarten eröffnet einen besonderen Blick in den Garten. Elektrisch steuerbare Fensteröffner ermöglichen eine komfortable Belüftung, während eine elektrische Sonnenjalousie für angenehme Lichtverhältnisse sorgt.

Das großzügige Raumkonzept bietet viel Platz für die Familie. Ein eigener Kindertrakt mit separatem Kinderbad schafft einen privaten Bereich für die jüngeren Bewohner. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon. Die vorhandenen Badezimmer bieten darüber hinaus Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung.

Über der Garage befindet sich ein großzügiges Studio, das flexibel als Homeoffice, Atelier, Hobby- oder Rückzugsbereich genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Untergeschoss: Ein großzügiger Fitnessraum bietet ideale Voraussetzungen für das Training zu Hause. Ein Whirlpool-Anschluss ist bereits vorbereitet, ebenso bestehen die Voraussetzungen für die mögliche Realisierung einer Sauna. So lässt sich hier eine ganz private Wellnesswelt schaffen.

Auch der Außenbereich begeistert. Der liebevoll angelegte Garten vermittelt beinahe das Gefühl einer privaten Parkanlage und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Im Mittelpunkt steht der eigene Salzwasserpool mit nahezu vollautomatischer Pooltechnik – für besonderen Komfort und entspannte Stunden im eigenen Garten.

Energetisch wurde bereits ein wichtiger Schritt umgesetzt: Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde 2025 neu installiert und bildet eine moderne Grundlage für die

Wärmeversorgung.

Ein Anwesen mit besonderem Charakter und individuellem Potenzial

Die Immobilie überzeugt bereits heute durch ihre außergewöhnliche Architektur, ihre Großzügigkeit und ihre besondere Ausstattung. Gleichzeitig bietet sie ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, einzelne Bereiche ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und dem Anwesen eine persönliche Handschrift zu verleihen.

Ein repräsentatives Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und ein besonderes Wohnambiente schätzen und die Vorzüge von Pool, Wintergarten, Fitness und Wellness unmittelbar im eigenen Zuhause genießen möchten.

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

Objektnummer: 26125103 - 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: 26125103 - 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: 26125103 - 90542 Eckental / Eschenau – Eckental

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.

Objektnummer: 26125103 - 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