90542 Eckental / Eschenau

Palastartiges Anwesen - wer braucht noch ein Wellnesshotel?

1.080.000 €
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 m²
Nutzfläche	218,68 m²
Grundstücksfläche	1.363 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

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

Ausstattung

Allgemein

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

Breitbandzugang

Technik	GLASFASER

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

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.

Beschreibung

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.

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.

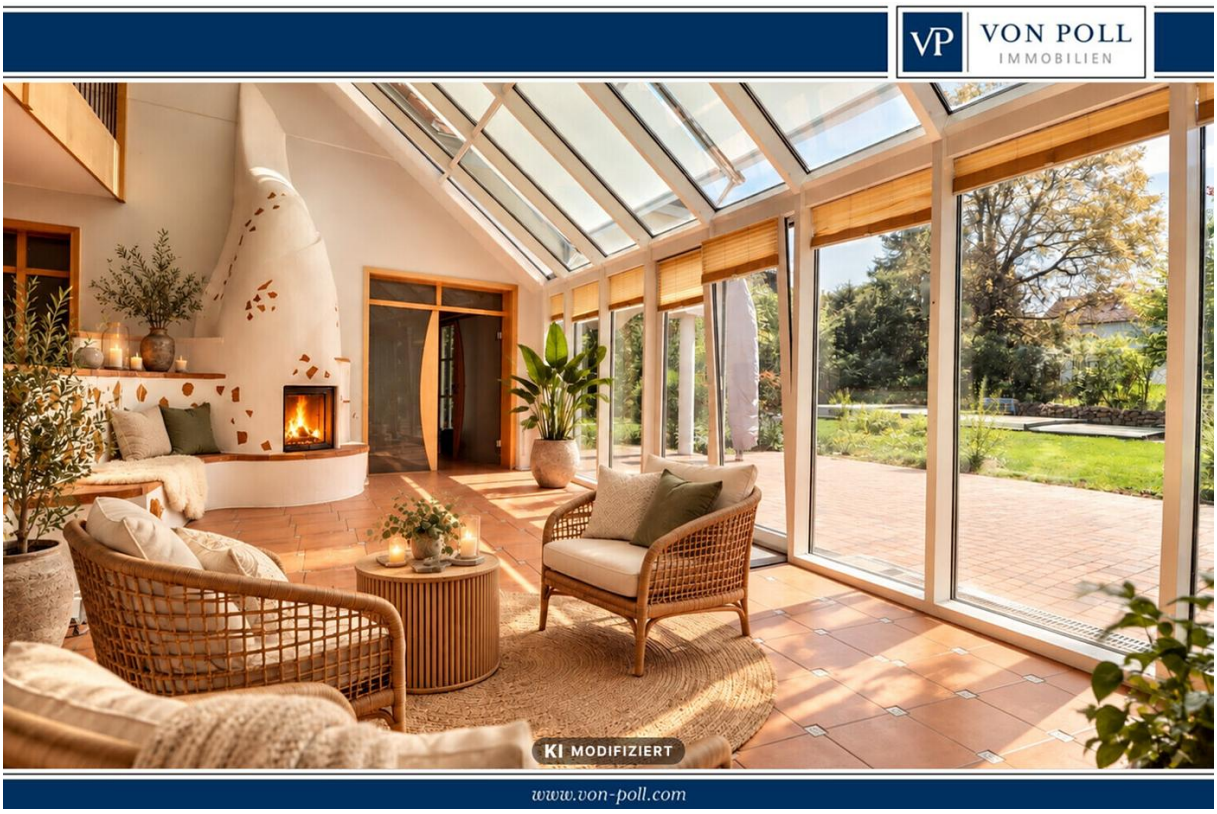
So verbindet der Standort die Vorzüge einer ländlich geprägten Wohnlage mit der Nähe zu den urbanen Zentren der Metropolregion Nürnberg.

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 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.

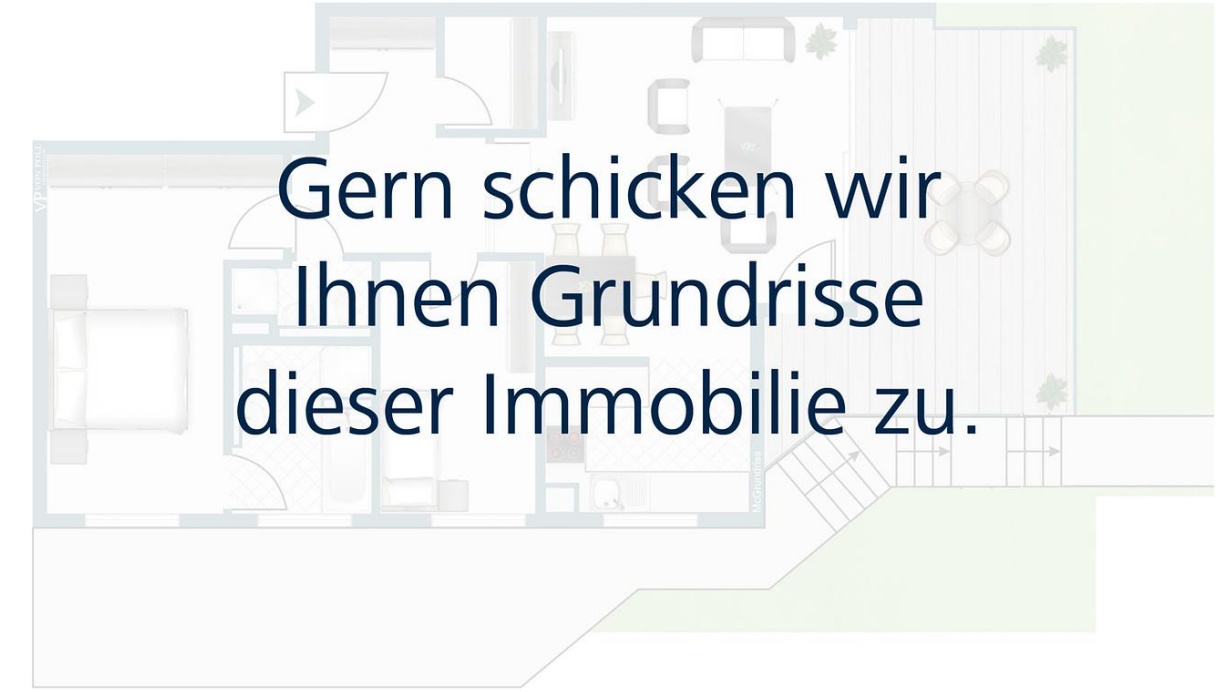
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


VON POLL
IMMOBILIEN
KI MODIFIZIERT
www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN
Bodenraum 1
Bodenraum 2
Gast
Bad
Diele
Galerie
Luftraum
Elternbad
Flur
Ankleide
Eltern
Leggia
Kind 1
Kind 2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP 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

VP
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

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*