Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

Architektenbungalow, hell, großzügig + luxuriös ausgestattet, Pool, Garage, fantastischer Garten

??????? ????????: 25125062

???? ??????: 1.750.000 EUR • ?????????: ca. 267,52 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 700 m²

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ??? ?????

??????? ????????	25125062
?????????	ca. 267,52 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	2006
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.750.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?????????? ????????

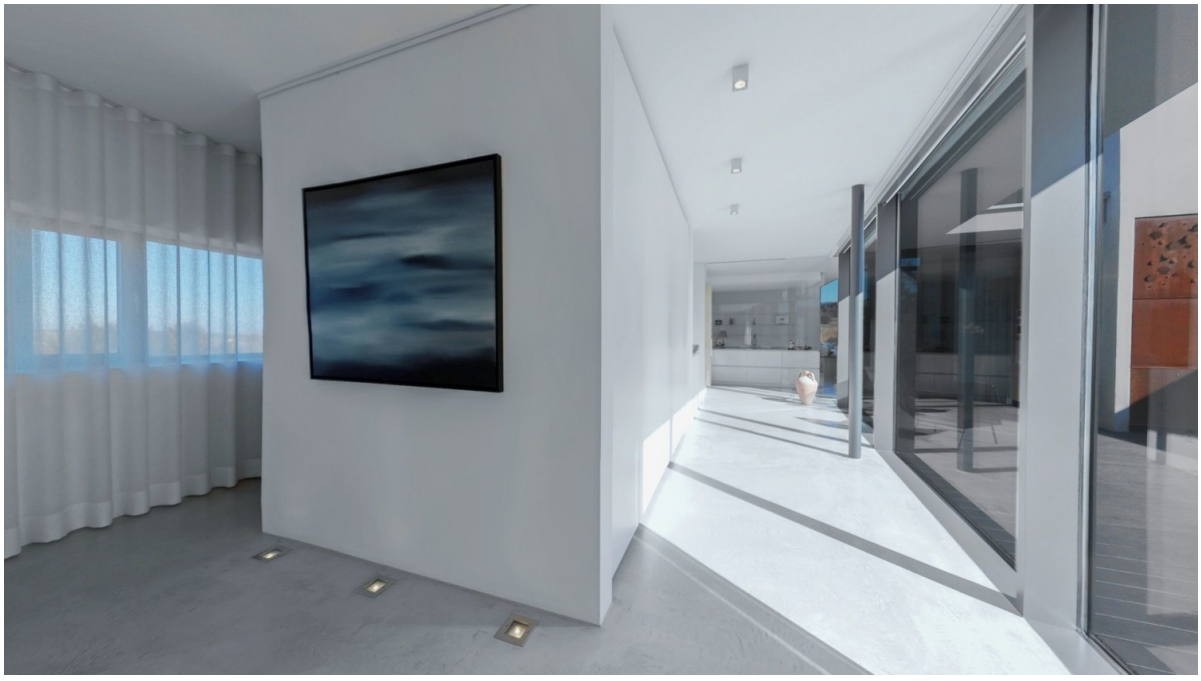
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	????????????? ?????????	BEDARF
?????????? ????????????? ?????? ???	16.01.2035	?????? ?????? ?????????	51.80 kWh/m²a
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	????????? ?????????? ????????	B
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????



??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

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.: 09191 - 69 84 74 0

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | *www.von-poll.com/forchheim*

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?? ???????

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

??? ????? ????????

Immobilie mit dem "Gewissen Etwas"

Zum Verkauf steht eine geräumige und luxuriös ausgestattete Villa, die im Jahr 2006/2007 errichtet und immer wieder umfangreich optimiert worden ist. Sie ist technisch und qualitativ auf dem aktuellen Stand und bezugsfertig.

Schon beim Betreten des Hauses stellt sich sofort ein Gefühl der Leichtigkeit, Offenheit, aber auch von Privatheit ein. Dies wird erzeugt durch die Atrium Bauweise kombiniert mit weitläufigen Fensterflächen, die für eine natürliche Lichtdurchflutung sorgen und durch für hiesige Verhältnisse außerordentlich großzugig bemessene Raumhöhen (Essbereich bis zu 3580 mm, übriges Erdgeschoß 2640 mm).

Im Erdgeschoß eingebettet in das „U“ des Atrium Hauses befindet sich der sehr schöne Pool umrahmt von einer großen Terrassenfläche, die sich zusätzlich durch eine begehbare Abdeckung variabel erweitern lässt. Ergänzt wird dies durch eine integrierte Barbecue Station und einen seitlich angrenzenden Teich.

Im Gartengeschoß befindet sich eine weitere Terrassenfläche entlang der Wohn-/ und Schlafräume sowie eine sehr schöne große Grünfläche mit Baumbestand, die beispielsweise Kindern Raum zum Spielen und Toben bietet.

Nicht zuletzt soll noch die ansprechende Küche mit Essbereich als Mittelpunkt des Hauses Erwähnung finden, die sowohl zum eigenen Kochvergnügen als auch zum „Aufkochen“ mit Gästen einlädt. Sie fügt sich außergewöhnlich harmonisch in das gesamte Wohnkonzept ein und ist hervorragend ausgestattet.
Dieser Bereich ist großzügig gestaltet und offen hin zum Essbereich. Ein geschlossener Kamin zu 2 Seiten verglast, rundet das Gesamtbild ab und bereitet Wohlfühlatmosphäre. Das unmittelbar angrenzende Wohnzimmer kann man durch eine deckenhohe Schiebetüre (wandinnenläufig) direkt integrieren oder separieren. Das ganze Haus ist sowohl im Erd- als auch im Gartengeschoß großzügig mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

Die Grundstücksfläche beträgt 700 m2. Durch die geschickte Einbindung des Hauses in die leichte Hanglage, die zur Natur hin geöffnete gartenseitige Fensterfassade und die optimale Gartengestaltung besteht eine einzigartige Verbindung mit der direkt angrenzenden Natur.

Die Gartengestaltung ist unter Mitwirkung eines Gartenarchitekten erfolgt. Der Garten ist mit einem modernen vollautomatischen Bewässerungs- und Beregnungssystem für alle Beet- und Rasenflächen sowie einer per Bewegungsmeldern gesteuerten Beleuchtungsanlage ausgestattet.

Interessiert? Das freut uns, und wir stellen Ihnen auf Anfrage gerne ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen zur Verfügung.

Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung und präsentieren Ihnen diese herausragende Immobilie auch persönlich.

Sprechen Sie uns an!

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

????????????? ??? ???????

Baujahr 2006/2007, fertiggestellt mit Innenausbau 2016/2017 und ständig bewohnt seit Anfang 2017.
2018 Terrassen- und Poolfertigstellung sowie Fertigstellung des Teichs, Gartenbewässerungssystem, Gartenbeleuchtung, Bewegungsmelder, begehbare Abdeckung Pool. Zuletzt wurden in 2023 alle Bäder neu ausgestattet.
"kurz notiert":
- Fundamentierung und Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Beton ("Weisse Wanne")
- Wände in Kalksandstein (außen und innen), Kellerdecke massiv aus Stahlbeton, Wärmedämmung 160mm
- Dachkonstruktion als Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung, geneigt zu den Abflussrinnen und Dacheinläufen
- Glasfassade in Pfosten-Riegel-Bauweise aus Alu-/Stahlunterkonstruktion, pulverbeschichtet.
Verglasung als Isolier-Wärmeschutzglas
- 2 separate Wärmepumpen (1x Fußbodenheizung und 1 x Pool)
- Bewegungsmelder, Kamera und Alarmsystem, TCS-Video-Sprechanlage mit mehreren Innensprechstellen im EG und UG
- Garage mit motorbetriebenem Tor, das sich seitlich einfaltet (Seiten-Sectional-Tor); Wallbox außen
- Elektrik entspricht dem hohen Ausbaustandard
- Pool mit Wärmepumpenheizung, Gegenstromanlage und begehbarer Abdeckung
- Gartenhäuschen, mehrere Außenwasseranschlüsse, Holzspeicher Kaminholz
- Gartenbewässerung mit Tropfenlösung für die Beete und und Sprühmodus für den Rasen, zentral einstellbar, Gartenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern.
- Beleuchtungskonzept im ganzen Haus, u. A. im Boden eingelassene Strahler im Wohn-, Esszimmer, Flur und Treppe zum Gartengeschoß.
Kopien der Bau- und Ausführungsplanung liegen vor und können bei Interesse eingesehen werden.

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

??? ??? ??? ?????????

Das Wohngebiet oberhalb der Marienkapelle in Neunkirchen am Brand zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus und bietet eine ideale Wohnlage für Familien und Berufspendler. Eingebettet in die malerische Landschaft des fränkischen Umlandes besticht das Wohngebiet und die gute Infrastruktur vor Ort.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die ruhige und grüne Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität und ein entspanntes Wohnklima.

Die Verkehrsanbindung von Neunkirchen am Brand ist gut. Die nahe gelegenen Städte Erlangen, Nürnberg und Forchheim sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Entfernung:
Arkaden Erlangen, 11 km, ca. 20 Minuten
Flughafen Nürnberg, 20 km, 26 Minuten
Forchheim, 15 km, ca. 18 Minuten

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25125062 - 91077 Neunkirchen am Brand – Neunkirchen a. Brand

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com