

Eckental – Eckental

## §34 BauGB mit Altbestand

????????? ??????????: 24021014b



???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 2.806 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

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

???????? ??????????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021014b	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	??????????
?????????	7	????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????	???????????????? ?????????

????????? ??????????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	234.80 kWh/m²a
		???????????????	
???????????????	18.02.2034	???????????????	G
???????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	
		????? ????????????????	1900
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

?? ????????



???????? ??????????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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

???????? ?????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

?? ????????

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
krefeld@von-poll.com

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

VON POLL  
FINANCE

**Immobilie gefunden,  
Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen

??????? ???????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

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

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem etwa 2.806 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Teilung des Grundstücks ist möglich, was die Errichtung von mehreren Bauparzellen ermöglicht. Laut der Gemeinde, fällt das Grundstück unter den §34 des Baugesetzbuchs. Somit wäre eine Ortsverdichtung absolut denkbar. Es wären 3-4 Doppelhaushälften eine mögliche Bebaubarkeit, nach mündlicher Auskunft des Bauamtes. Alle Angaben beruhen auf mündliche Aussagen der Gemeinde! Eine Bauvoranfrage wurde bis dato noch nicht gestellt. Das Haupthaus, das vor 1900 erbaut wurde, befindet sich in einem guten Zustand, bedarf jedoch einer Sanierung. Ein Erhalt wäre grundsätzlich möglich. Die Immobilie verfügt über mehrere Nebengebäude, darunter ein Gartenhäuschen, ein Geräteschuppen und eine Scheune. Diese bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für Garten und Freiflächen. Die Lage ist ruhig und idyllisch und bietet einen erholsamen Rückzugsort inmitten der Natur. Die Lage des Grundstückes ermöglicht eine gute Erreichbarkeit verschiedener Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

???????? ?????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

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

Eckental liegt etwa 20 Kilometer nordöstlich von Nürnberg und etwa 20 Kilometer östlich von Erlangen. Das Grundstück ist zentral gelegen und befindet sich nur einige Gehminuten vom Eschenauer Bahnhof entfernt.

??????? ???????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24021014b - 90542 Eckental – Eckental

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ?????????????  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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