



## 91077 Neunkirchen am Brand

# Bauhaus-Villa Neubau: Ein Blick für die Ewigkeit



www.von-poll.com

**1.290.000 €**

Kaufpreis

**216,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**880 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	216,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	880 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Doppelgarage: Geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet.
- \* Energiesparhaus 55: Die Villa wurde nach dem KfW 55 Standard gebaut, was für höchste Energieeffizienz sorgt. Dies garantiert niedrige Energiekosten und eine nachhaltige Bauweise.
- \* Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe: Die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses. Im Sommer ist über die Fußbodenheizung auch eine Kühlung der Räume möglich, was für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit sorgt.
- \* Großzügige Grundstücksgröße: Das Grundstück umfasst ca. 880 m<sup>2</sup>, wovon ca. 139 m<sup>2</sup> auf die Privatstraße entfallen.
- \* Klingel-/Sprechanlage mit Videoübertragung: Die moderne Klingel- und Sprechanlage mit Videoübertragung ermöglicht eine sichere und komfortable Kommunikation mit Besuchern.
- \* Starkstromanschluss in der Garage: Ein Starkstromanschluss ist vorhanden. Auf Wunsch und gegen Aufpreis kann hier eine Wallbox für Elektrofahrzeuge montiert werden.

Wir informieren Sie gerne über weitere Ausstattungsmerkmale und beantworten Ihre Fragen.



## Beschreibung

Erleben Sie Luxus pur in dieser exklusiven Neubauvilla, die keine Wünsche offen lässt. Die letzte verfügbare von insgesamt vier Villen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.400 m<sup>2</sup> bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in traumhafter Hanglage mit atemberaubendem Fernblick. Genießen Sie Ruhe und Privatsphäre durch die private Zufahrt.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, der durch Oberlichter mit natürlichem Licht durchflutet wird und Ihnen und Ihren Gästen einen imposanten Empfang bereitet. Ein großzügiger Flur führt zu drei Schlafzimmern, von denen eines mit Ankleide, direktem Zugang zum Elternbad und Balkon ausgestattet ist. Ein weiteres Bad steht den Kindern zur Verfügung und rundet das komfortable Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Untergeschoss ist der Inbegriff großzügigen Wohnens. Die Wohnküche erstreckt sich über ca. 50 m<sup>2</sup> und ist der ideale Ort für gesellige Abende und kulinarische Genüsse. Das angrenzende Wohnzimmer bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen. Ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Technikraum sowie ein Hobbyraum, der flexibel als weiterer Wohnraum genutzt werden kann, runden das Raumangebot ab. Weitere diverse Nutzräume bieten zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zusätzlichen Außenraum bietet und sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Diese Villa besticht durch eine gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Diese exklusive Immobilie befindet sich in traumhafter Hanglage und bietet einen unvergleichlichen Fernblick. Die ruhige und dennoch zentrale Lage garantiert Ihnen eine hohe Lebensqualität und beste Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen.

Sie haben die Möglichkeit, Ihre individuellen Ausstattungswünsche gegen Aufpreis direkt mit dem Bauträger abzustimmen.

Die COUMAX Bau GmbH ist Ihr zuverlässiger und erfahrener Baupartner für schlüsselfertiges Bauen mit Niveau. Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und lassen Sie Ihren Wohnraum Wirklichkeit werden. Die Fertigstellung dieser exklusiven Villa ist für Ende 2024 geplant.

Der erforderliche Energieausweis für Wohngebäude wird derzeit erstellt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumvilla in einer der begehrtesten Lagen!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und Besichtigungen unter 0151 27 00 39 18.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Bildmaterial um eine rein illustrative Visualisierung handelt.

## Lage

Das Wohngebiet Gugel 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 durch seine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte 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.



Im Wohngebiet Gugel profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu erreichen. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche kulturelle Angebote tragen zusätzlich zum hohen Wohnkomfort bei.

Die Verkehrsanbindung von Neunkirchen am Brand ist hervorragend. Die nahe gelegenen Städte Erlangen, Nürnberg und Forchheim sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Die Autobahn A3 ist nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht Pendlern einen schnellen Zugang zu den Hauptverkehrsadern der Region.

Das Wohngebiet Gugel bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Erholung und Aktivität, Ruhe und Lebendigkeit.

Neunkirchen am Brand und insbesondere die Siedlung Gugel bieten einen attraktiven Wohnstandort mit vielen Vorzügen. Die ideale Mischung aus Natur, Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht dieses Gebiet zu einer begehrten Adresse für alle, die hohen Wohnkomfort und Lebensqualität schätzen.

## Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

**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.



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















**VP** 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?

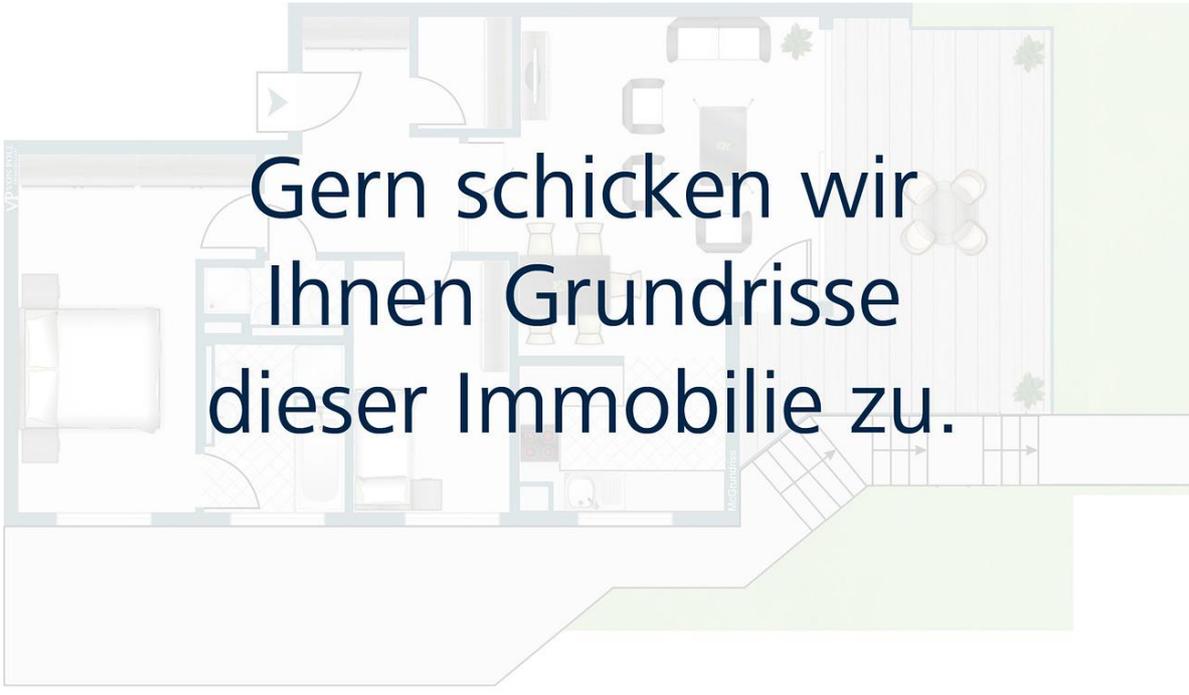
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



## 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**

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)



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



# 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

