OBJEKT | DOPPELHAUSHÄLFTE

NEUBAU - Doppelhaushälften in Eckental-Eschenau!

Eschenauer Hauptstraße 2 | 90542 Eckental

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

EXPOSÉ

Objektbeschreibung

Kleine Familienidylle!

Auf einer Grundstücksfläche von über 900 m² werden abseits der Straße in zweiter Reihe vier neue Doppelhaushälften errichtet, die den heutigen Ansprüchen an ein modernes, nachhaltiges und gesundes Zuhause nachkommen.

Jedes der Häuser verfügt über eine eigene Terrasse mit schönem Privatgarten, Keller sowie zwei Kfz-Stellplätzen. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss, wie auch der Garten, sind nach Westen ausgerichtet. Die bodentiefen Fensterelemente im Wohnbereich sorgen hierbei für viel Licht und Helligkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² sowie der Raumaufteilung über 4 Etagen (KG - DG) lassen sich gemeinsames Familienglück und ausreichend Privatsphäre für jeden einzelnen miteinander vereinbaren und unter ein Dach bringen.

Sofern technisch möglich, lassen sich die Grundrisse zudem noch individuell nach Ihren Wünschen gestalten.

Modern & zeitlos präsentiert sich die Innenausstattung, die wie in all unseren Objekten durch viele Extras besticht. Dazu gehören Kunststofffenster mit 3-Scheibenverglasung, Fußbodenheizung, Badezimmer mit hochwertigen Einrichtungsgegenständen und vieles Mehr.

Neben durchdachten Grundrissen bieten unsere Doppelhaushälften eine Ausführung gemäß dem Standard eines Effizienzhauses 55, was Ihnen im Rahmen der Immobilienfinanzierung ein zinsverbilligtes Darlehen sowie einen Tilgungszuschuss der KfW-Bank ermöglicht.

Süd-Ost-Ansicht

Nord-Ost-Ansicht

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

Lage

Pure Lebensqualität - bestens versorgt und mitten im Grünen!

Eschenau bietet seinen ca. 3.700 Bewohnern als Ortsteil des Markt Eckental alles zum Leben & Wohlfühlen. Aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur finden Sie vor Ort diverse Supermärkte, Bäckereien, Bankfilialen und jegliche Art von sonstigen Geschäften des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Baumärkte und Blumenläden, vor. Doch auch für die ärztliche Grundversorgung sowie für das leibliche Wohl, durch unterschiedliche Gaststätten und Cafés, ist gesorgt.

Ihrer persönlichen Freizeitgestaltung sind ebenfalls keine Grenzen gesetzt. Neben den ansässigen Sportvereinen bietet Mutter Natur Ihnen viel Platz zum Entspannen und Erholen. Erkunden Sie die nahe gelegene und beliebte „Fränkischen Schweiz“ (Wandern, Klettern etc.) oder kühlen Sie sich an heißen Sommertagen im schönen Schloßbad in der Nachbargemeinde Heroldsberg ab.

Für junge Familien der ideale Standort!

Kindern jeglichen Alters stehen vor Ort unterschiedliche Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Von der Grundschule bis zum Gymnasium ist alles vorhanden und schnell zu erreichen. Berufs- und Familienleben lassen sich dank der guten Kinderversorgung somit gut kombinieren.

Optimale Verkehrsanbindung!

In ca. 20-30 Fahrminuten erreichen Sie sowohl Erlangen als auch Nürnberg mit dem Auto. Ebenso schnell gelangen Sie zum Nürnberger Flughafen. Wer auf öffentliche Verkehrsmittel zurückgreift, ist dennoch nicht im Nachteil. Es besteht eine Bus- und Bahnanbindung in beide Städte, mitunter zum Schwan-Stabilo-Werk in Heroldsberg. Das Beste daran ist - die Bushaltestelle 'Erlanger Straße' befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof Eschenau ist ebenfalls problemlos zu Fuß nach ca. 600 Metern zu erreichen.

Suchen Sie noch nach dem richtigen Zuhause für Ihre Familie? Vielleicht lässt sich hier der Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen.

Alle Highlights auf einen Blick

- KfW-Standard Effizienzhaus 55 (EnEV 2016)
- Hocheffiziente, außentemperaturgesteuerte Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Optimierte Wärmedämmung durch Wärmeverbundsystem
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Außenrollläden
- Hochwertige Fliesen- und Bodenbeläge
- Elegante Sanitärausstattung in den Badezimmern
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC mit Fenster
- Voll unterkellert mit ausgebautem Hobbyraum
- Jede Doppelhaushälfte mit Terrasse und Privatgarten
- Je Haus zwei Stellplätze im Kaufpreis enthalten
- Im Kaufpreis sind weiterhin die Außenanlagen sowie die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Telefon bereits enthalten

Ihr Ansprechpartner

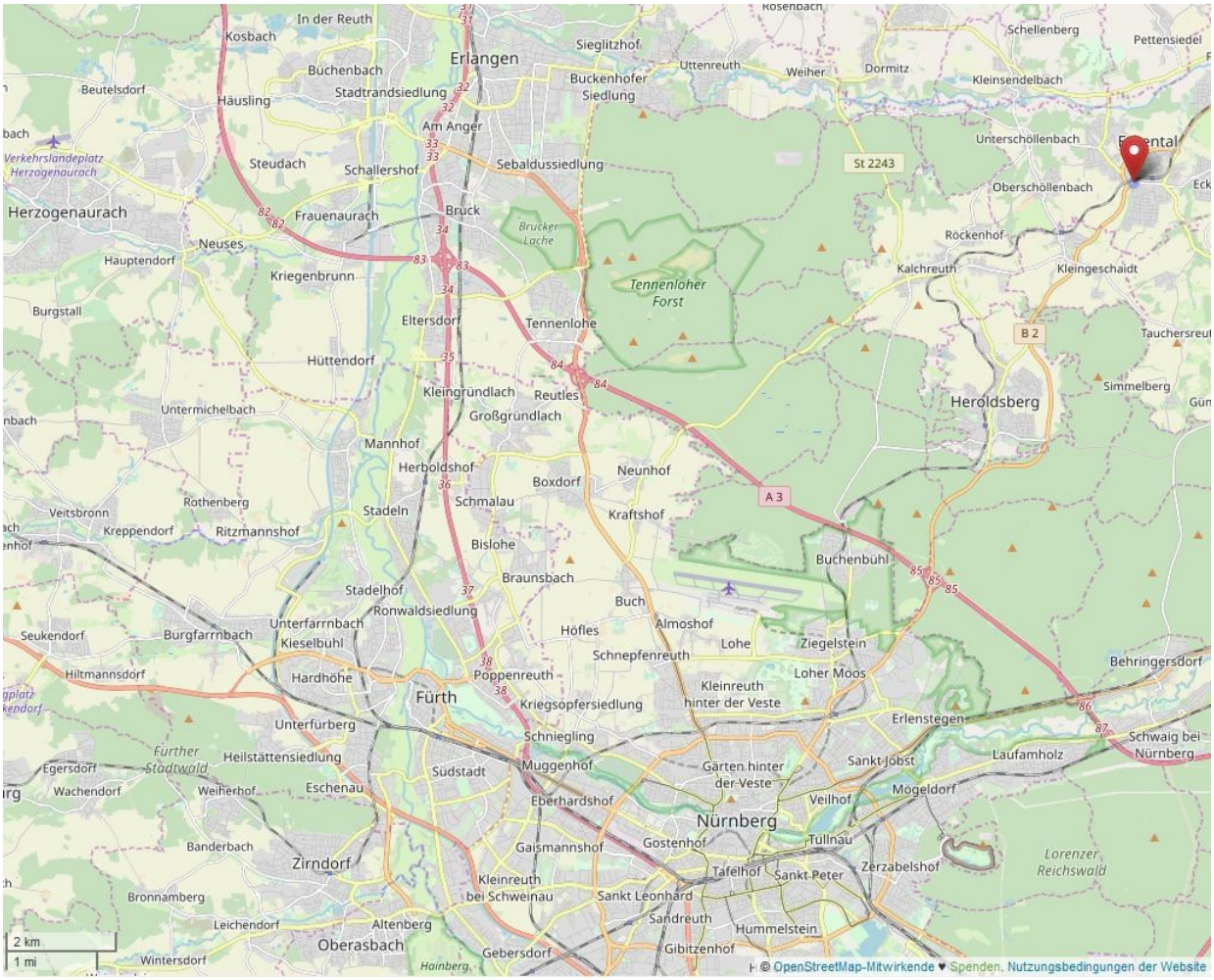
New Modern Living GmbH

Sebastian Müller

Telefon 0911 / 75 39 504-2
Fax 0911 / 75 39 504-9
E-Mail sebastian.mueller@nml-immobilien.de

Egal, ob Sie einen individuellen und unverbindlichen Beratungstermin in unseren Büroräumen oder einen Besichtigungstermin vor Ort möchten – wenden Sie sich gerne an unseren Ansprechpartner.

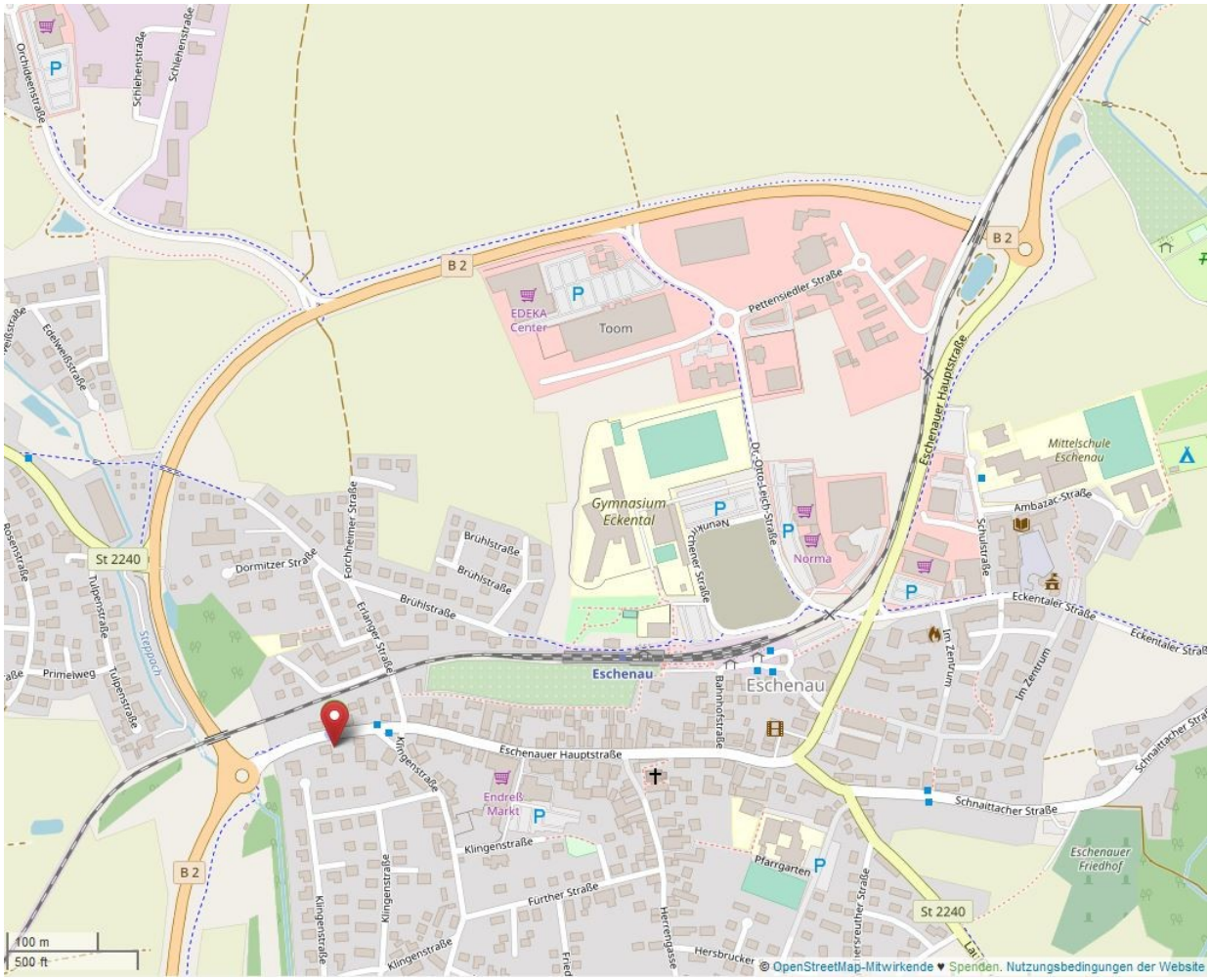
Der Kauf der Häuser ist provisionsfrei!



Makrolage

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de



Mikrolage

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

Flächenberechnung und Freiflächenplan

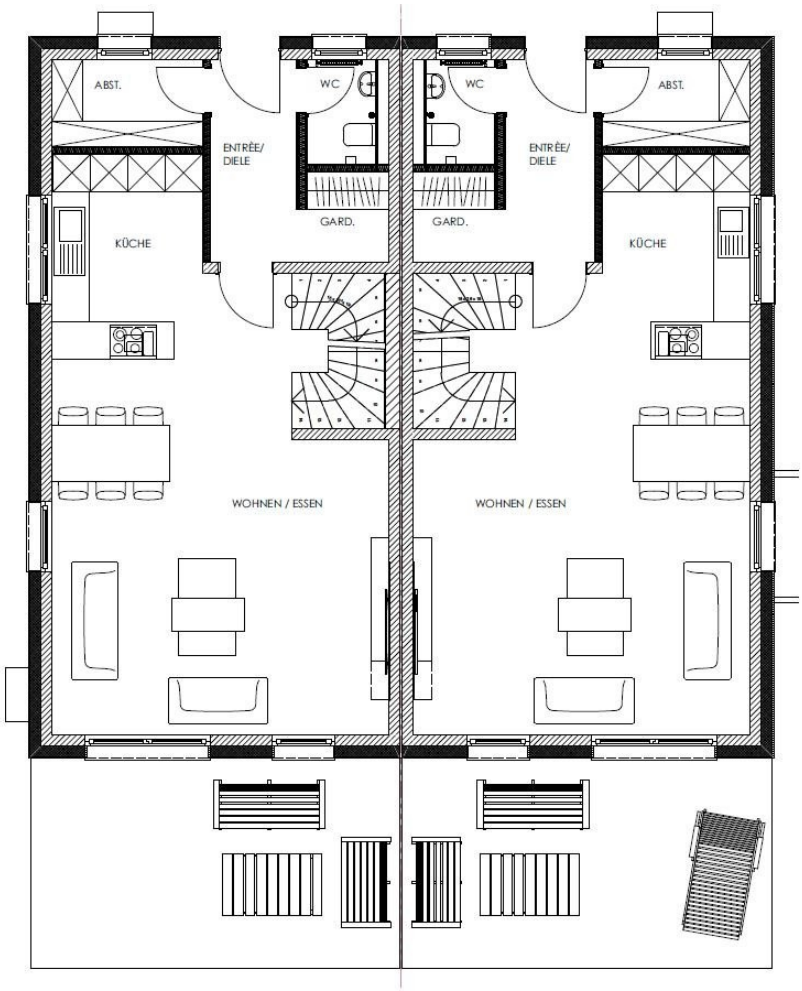
Wohn- und Nutzfläche (netto):	
Kellergeschoss	52,33 m²
Erdgeschoss	61,71 m²
Obergeschoss	41,12 m²
Dachgeschoss	12,51 m²
Wohnfläche gesamt (EG, OG, DG)	**115,34 m²**
Nutzfläche gesamt (KG)	**52,33 m²**
Wohn- und Nutzfläche gesamt	**167,67 m²**

Grundstücksgröße gesamt (Haus 1)	ca. 200 m²
Grundstücksgröße gesamt (Haus 2)	ca. 249 m²
Grundstücksgröße gesamt (Haus 3)	ca. 246 m²
Grundstücksgröße gesamt (Haus 4)	ca. 245 m²

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

Grundrisse



DHH 1 und 3 DHH 2 und 4

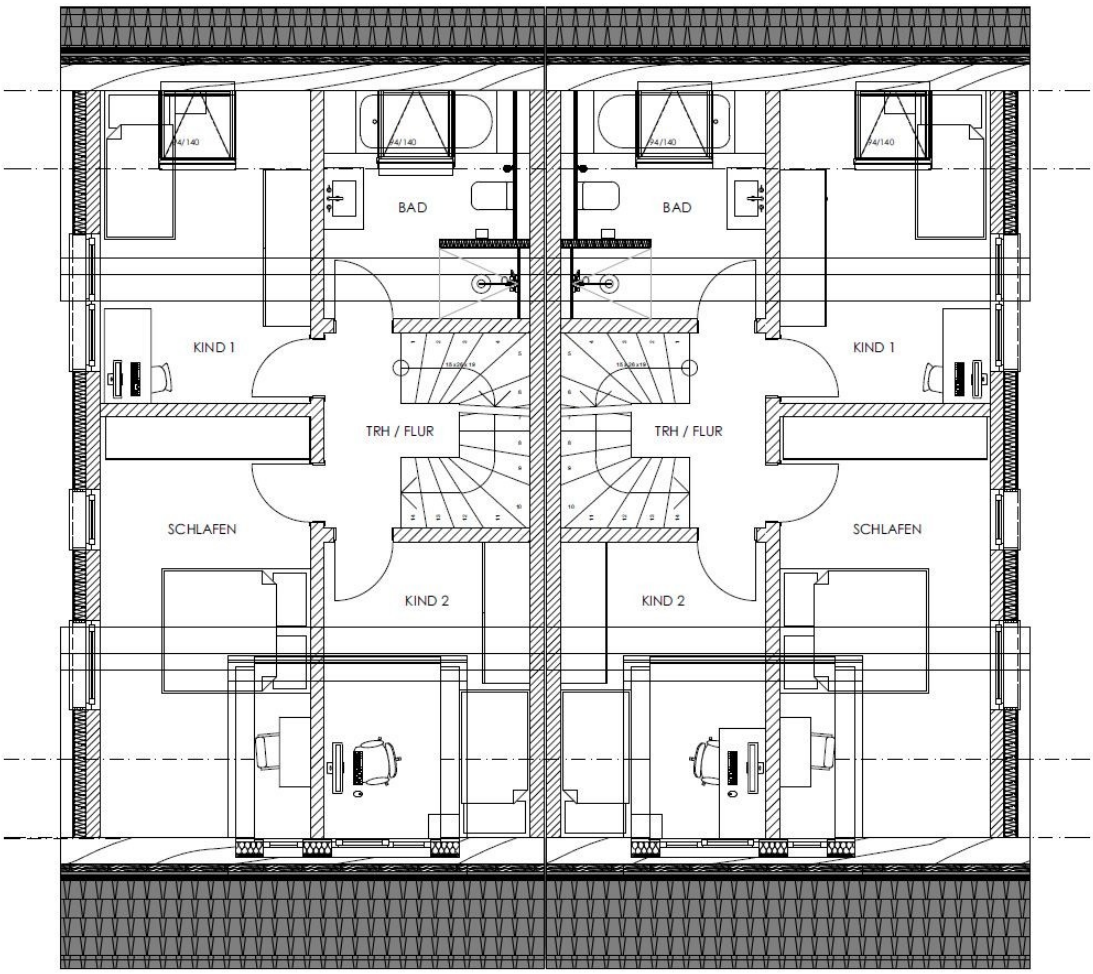
Grundriss Erdgeschoss

Wohnfläche:	
Entrée/ Diele/ Garderobe	6,85 m²
Abstellraum	3,57 m²
WC	2,31 m²
Küche/ Essen/ Wohnen	41,48 m²
Zwischensumme	54,21 m²
Terrasse (15 m²)/2 (50% Fläche)	7,50 m²
Wohnfläche gesamt	**61,71 m²**

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

EXPOSÉ



DHH 1 und 3 DHH 2 und 4

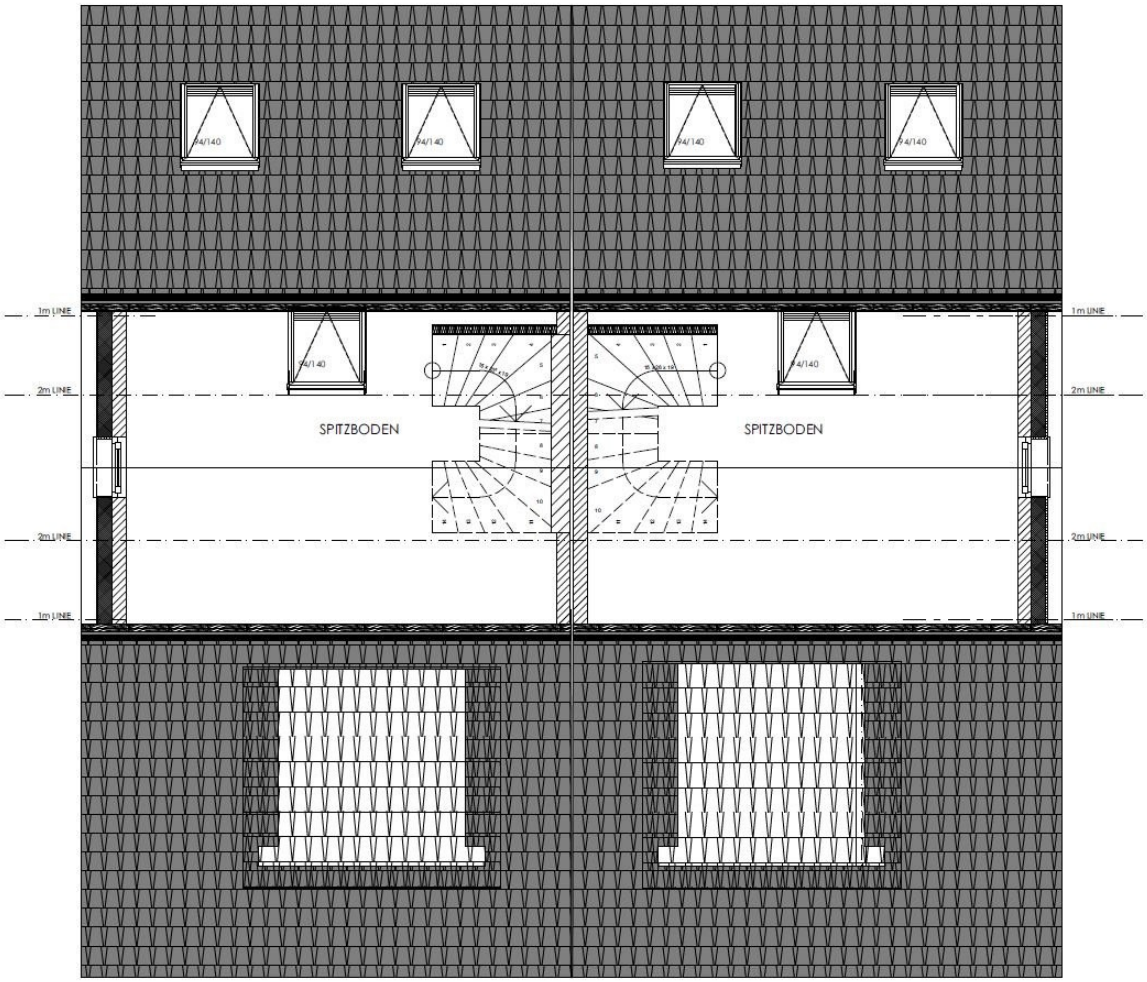
Grundriss Obergeschoss

Wohnfläche:	
Bad	6,18 m²
Schlafen	13,50 m²
Kind 1	9,50 m²
Kind 2	9,50 m²
Flur	2,44 m²
Wohnfläche gesamt	**41,12 m²**

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

EXPOSÉ



DHH 1 und 3 DHH 2 und 4

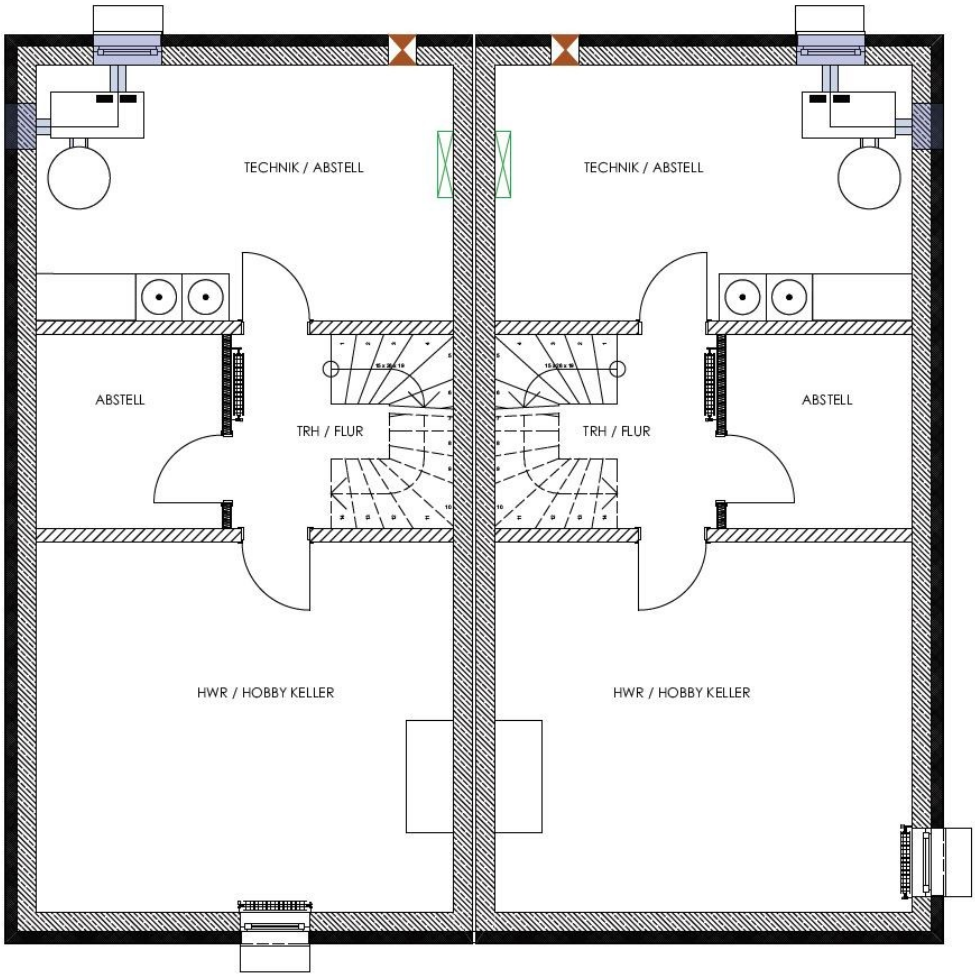
Grundriss Dachgeschoss

Wohnfläche:	
Spitzboden	12,51 m²
Wohnfläche gesamt	**12,51 m²**

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

EXPOSÉ



DHH 1 und 3 DHH 2 und 4

Grundriss Kellergeschoss

Nutzfläche:	
Abstellraum	5,98 m²
HWR/ Hobbykeller	25,56 m²
Technik/ Abstellraum	17,60 m²
Flur	3,19 m²
Nutzfläche gesamt	**52,33 m²**

New Modern Living GmbH
Immobilien- und Bauträgergesellschaft

Hans-Vogel-Straße 59 | 90765 Fürth
Tel. 0911-7539 504-0 | Fax: 0911-7539 504-9
info@nml-immobilien.de | www.nml-immobilien.de

EXPOSÉ