91058 Erlangen

HEGERICH: Teilsaniertes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung!

740.000 €
Kaufpreis

190 m²
Wohnfläche

443 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Matthias Freier
Tel.: +49 911 131605-17
mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m²
Nutzfläche	113 m²
Grundstücksfläche	443 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	2012
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	740.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.03.2025
gültig bis	18.03.2035
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	120
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertige Einbauküche
- Kaminanschluss
- Garage
- voll unterkellert
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kunststofffenster 3-fach im Erdgeschoss
- Wärmedämmung

Beschreibung

Mit diesem Exposé stellen wir Ihnen ein absolut liebenswürdiges und äußerst gepflegtes Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte im beliebten „Erlangen-Bruck“ vor.

Es handelt sich hierbei um ein Objekt, welches bis zuletzt von den Eigentümern bewohnt wurde. Dies zeigt der gute Zustand des Hauses sowie die in den vergangenen Jahren immer wieder durchgeführten Instandhaltung- und Renovierungsmaßnahmen.

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen darüber hinaus auf ca.190 m² sieben Zimmer, zwei Bäder plus Gäste-WC und eine ruhige Terrasse!

Großzügig, hell und sehr gepflegt, das ist der Eindruck, den man erhält, wenn man vor dem Anwesen in der Straße steht. Es sind Details wie diese, die das Haus zu etwas Besonderem machen.

Im Eingangsbereich angekommen, gelangen Sie linker Hand in die erste Wohnebene und somit in den offenen Küchen, Ess- / und Wohnbereich. Zunächst gelangen Sie in den Bereich der Küche. Die eingebauten Geräte sind auf dem neusten Stand und versprechen viel Freude beim Kochen und Backen. Die sich dahinter befindliche Essecke lässt sich komfortabel zugänglich zur Küche einrichten, sodass einem gemütlichen Abendessen im Kreis der Familie steht so nichts mehr im Wege steht. Ein weiteres ist die mögliche Gestaltung des Kamins, im Wohnbereich, der hier als optischer Mittelpunkt fungieren könnte und seine Wärme sowohl in den Wohnbereich als auch in das geräumigen Küchen- und Essbereich strahlt. Man kann sich nur schwer dem Charme dieser hellen Raumkonstellation entziehen, die im Sommer noch um die Terrasse mit angrenzendem Garten erweitert wird.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den Wintergarten, den schön angelegten Garten mit einer seiner Terrasse. Umgeben von gepflegten Hecken und Bäumen kann man hier, geschützt vor den neugierigen Blicken der Nachbarn, den Tag mit einem Glas Wein und dem Gezwitscher der Vögel ausklingen lassen. Ob Pool-Tag, Grill-Party oder gemütliches Relaxen im Kreis Ihrer Lieben am Kamin dieses Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie die besten Voraussetzungen für die Erfüllung all Ihrer Wünsche!

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich noch ein sehr schöner, moderner Arbeits-/ Gästebereich mit angrenzendem Tageslichtbad.

Im ersten Obergeschoss befindet sich zwei weitere Schlafzimmer, ein großer Wohnbereich und ein Tageslichtbad mit Stand aus den 80er Jahren.

Denkbar wäre im Obergeschoss auch eine Erweiterung der familiären Nutzung, da Küchenanschlüsse ebenfalls vorhanden sind und das Anwesen somit auch als Zweifamilienhaus nutzbar wäre.

Im Dachgeschoss finden sich weitere zweieinhalb Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen lassen.

Zu dem Haus gehört neben dem großen Gartenbereich mit Terrasse, eine Garage mit zwei weiteren Räumen, welche als Werkstatt oder einfach als Nutzflächen genutzt werden können.

Mit diesem Haus kaufen Sie eine Wohlfühloase für die ganze Familie, welches Flexibilität und dadurch diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Folgende Maßnahmen wurden 2015 bereits durchgeführt, um den neuzeitlichen Ansprüchen gerecht zu werden:

- komplett Leitungen EG / KG

- Austausch der Fenster auf 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollladen im Erdgeschoss
- neue Gaszentralheizung
- Einbau Fußbodenheizung

Lage

Erlangen ist eine fränkische Großstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken des Freistaates Bayern. Die kreisfreie Stadt ist eine Universitätsstadt, Sitz des Landkreises Erlangen-Höchstadt und mit ca. 114.000 Einwohnern die kleinste der insgesamt acht Großstädte Bayerns.

Mit Nürnberg, Fürth und Schwabach bildet Erlangen eine der drei Metropolen in Bayern. Gemeinsam mit ihrem Umland bilden diese Städte die Europäische Metropolregion Nürnberg, eine von 11 Metropolregionen in Deutschland. Erlangen bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Fürth außerdem ein Städtedreieck, das das Kernland des Ballungsraumes Nürnberg darstellt.

Hervorragende Anbindung an die Autobahnen A 3, A 6, A 9 und A 73. ICE-Halt der Strecke München - Berlin; ICE-Knoten Nürnberg 25 Km; Airport Nürnberg (15 km)
Main-Donau-Kanal; Internationales Messezentrum Nürnberg (25 km).