



## 91056 Erlangen

# Bezugsfertig: Doppelhaushälfte nahe Dechsendorfer Weiher



**935.533 €**

Kaufpreis

**133,77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**266 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**Schultheiß**

Projektentwicklung AG

**Ihr Ansprechpartner**

**Schultheiß Projektentwicklung AG**

Tel.: +49 911 93425-0

[info@schultheiss-projekt.de](mailto:info@schultheiss-projekt.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 133,77 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 266 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer            | 5                     |
| Schlafzimmer      | 3                     |
| Badezimmer        | 1                     |
| separate WCs      | 1                     |
| Terrassen         | 1                     |
| Einliegerwohnung  | ✓                     |

### Preise & Kosten

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaufpreis            | 935.533 € |
| Heizkosten enthalten | ×         |
| provisionspflichtig  | ×         |
| Aussen-Courtage      | 0.0       |
| Carport              | 20.000 €  |

### Energieausweis

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| gültig bis           | 13.12.2031               |
| Endenergiebedarf     | 52.8                     |
| Primär-Energieträger | Nahwärme                 |
| Baujahr (Haus)       | 2022                     |
| Text                 | 2,3 kg CO <sub>2</sub> - |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| unterkellert           | ja      |
| Rolladen               | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

### Ausbaustufe

|                            |   |
|----------------------------|---|
| schlüsselfertig mit Keller | ✓ |
|----------------------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Energietyp

|        |   |
|--------|---|
| KfW 55 | ✓ |
|--------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Die charmante Doppelhaushälfte mit 4 Etagen inklusive Keller verfügt über 5 Zimmer und ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Highlights:

- sonnige Südterrasse und ca. 190 m<sup>2</sup> großer Garten
- Studio im DG
- separate Küche mit Fenster
- Tageslichtbad und -Gäste-WC
- Keller zum Hobbyraum ausbaubar
- Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden
- Moderne Badausstattung u. a. von Keuco und burghbad



## Beschreibung

Der Dechsendorfer Weiher ist ein überaus beliebtes Ausflugsziel in Erlangen und Umgebung. Gerade im Sommer lädt der Weiher zum Baden, Surfen, Segeln und Sonnenbaden ein, im Herbst und Winter zu Spaziergängen und Radtouren. Wie wäre es, dieses Naturidyll quasi vor der Haustür zu haben? Machen Sie mit uns Ihren Traum von einem Zuhause im Grünen wahr: Am ruhigen Ortsrand von Erlangen errichten wir in der Bischofsweiherstraße – nur ca. 10 Minuten zu Fuß vom Weiher entfernt – insgesamt 16 Doppelhaushälften und 14 Eigentumswohnungen.

## Lage

Die einzigartige Lage verspricht Ihnen ein entspanntes Leben im Grünen – am Ortsrand und doch mit kurzen Wegen ins Zentrum, zum Einkaufen sowie zum Arbeiten nach Nürnberg, Fürth und Herzogenaurach. Von Ihrer Haustür aus benötigen Sie nur zehn Minuten zu Fuß bis zum beliebten Naherholungsgebiet Dechsendorfer Weiher. Ob Joggen, Schwimmen, Segeln oder Sonnenbaden – hier fühlt sich jeder Tag wie ein Stück Urlaub an!

## Sonstige Angaben

Bezugsfertigkeit: 31.03.2024

Fertigstellung: 31.03.2024

Baugenehmigung erteilt. Mit dem Bau wurde begonnen.

Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Vertragsgegenstand.

Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen dienen rein zu Illustrationszwecken. Die endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.

Energiebedarfsausweis: B, Nahwärme, 52,8 kWh, EEK B, Bj. 2022; 2,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)



