91088 Bubenreuth

Schönes Familienreihenhaus mit Garten in beliebter Lage von Bubenreuth (Geigenbauersiedlung)



458.000 €
Kaufpreis

110 m²
Wohnfläche

201 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m²
Nutzfläche	35 m²
Grundstücksfläche	201 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1950
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	458.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.10.2036
Baujahr (Haus)	1950
Energieverbrauchkennwert	91.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Bidet	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses schöne Reihenhaus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Kinderwunsch oder alle, die Platz für Homeoffice, Hobby oder flexible Wohnideen suchen. Auf rund 110 m² Wohnfläche über drei Ebenen bietet das Haus vielseitige Möglichkeiten, ergänzt durch Nutzflächen in der Dachspitze und im Keller. Das Grundstück umfasst ca. 201 m². Das um 1950 errichtete Haus wurde 1996 von den heutigen Eigentümern übernommen, seitdem als Familienheim genutzt, laufend gepflegt und modernisiert.

Der gepflasterte Vorgarten mit Platz für eine Mülleinhausung führt über wenige Stufen zum Hauseingang. Im Erdgeschoss bilden das offen ineinander übergehende Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt. Ein bodentiefes Fensterelement am Essplatz sorgt für viel Tageslicht und führt über die überdachte Terrasse in den sonnigen, gewachsenen Garten mit Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Besonders praktisch ist der zusätzliche Gartenausgang zu einem kleinen öffentlichen Weg, etwa für Fahrräder oder Gartenarbeiten. Eine separate Küche mit Einbauküche und ein kleiner Garderobenbereich ergänzen diese Ebene. Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem Tageslichtbad mit Dusche, Bidet und WC sowie einem separaten Gäste-WC. Im vollständig ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit Gauben, die für viel Licht und zusätzliche Nutzfläche sorgen. Beide Räume eignen sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Ein Abstellzimmer war ursprünglich als zweites Bad vorgesehen – eine Möglichkeit, die künftig wieder aufgegriffen werden könnte. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in die Dachspitze mit weiteren Staumöglichkeiten. Das Haus ist vollständig unterkellert. Von der Waschküche besteht ein direkter Gartenzugang. Zwei weitere Kellerräume bieten Nutzfläche: Einer beherbergt die Öl-Zentralheizung von 1985 mit zwei Öltanks, der andere eignet sich als Abstellraum oder kleine Werkstatt.

In den vergangenen Jahren erfolgten verschiedene Modernisierungen: Die Fenster stammen überwiegend aus 1991. Um 1991 wurde die Eingangsseite gedämmt, die Gartenseite folgte etwa 2011. Die Terrassentür wurde 1996 erneuert. Im Jahr 2012 wurden die Terrasse neu gestaltet und der Vorgarten gepflastert. Auch die Haustür wurde bereits ausgetauscht. Die Neueindeckung des Daches erfolgte 2018.

Insgesamt erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, schönem Garten und viel Platz auf mehreren Ebenen – in einer sehr beliebten Wohnlage von Bubenreuth. Ein Bezug ist voraussichtlich bereits zum 31.12.2026, spätestens jedoch Ende Februar 2027 möglich. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09123 / 980830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Geigenbauersiedlung in Bubenreuth, einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage unmittelbar nördlich von Erlangen. Die Siedlung ist historisch eng mit dem Geigenbau verbunden und prägt bis heute einen besonderen Teil des Ortsbildes. Bubenreuth bietet eine sehr gute Anbindung an Erlangen und die gesamte Metropolregion. Über die nahegelegene A 73 sowie die Staatsstraße 2244 sind Erlangen, Forchheim und Nürnberg schnell erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Ort gut angebunden – unter anderem über die S-Bahn-Linie S1 sowie Busverbindungen nach Erlangen. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kinderbetreuung befinden sich in Bubenreuth und der näheren Umgebung. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen und Wege zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit Erlangens macht die Geigenbauersiedlung zu einer gefragten Wohnlage.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!
















HERTRICH
PRÄSER






MÖBELTRANSPORTE
GERHARD SEITZ
REGENSBURG
MÖBELTRANSPORTE
GERHARD SEITZ
REGENSBURG





