



91058 Erlangen

VON GRUND AUF PERFEKT: EIN PARADIES FÜR DIE SEELE



www.von-poll.com

1.265.000 €

Kaufpreis

206,54 m² **600 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

4,5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	206,54 m ²
Nutzfläche	115,68 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	3
Balkon / Terrassenfläche	75,67 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.265.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.07.2036
Baujahr (Haus)	2005
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	83.53



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Terracotta	✓

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- * Pelletheizung (Hargassner, 2005)
- * Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss (2005)
- * Kaminofen im Wohnbereich (2005)
- * Elektrische Markise
- * Elektrische Rollos
- * Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb (2005)
- * Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markengeräten
- * Begehrer Ankleidebereich mit maßgefertigten Schreiner-Einbauten
- * Großzügige Dachterrasse mit Extensivbegrünung
- * Wasser- und Stromanschluss auf der Dachterrasse
- * Südost-Frühstücksterrasse
- * Nordwest-Hauptterrasse
- * Uneinsehbarer, liebevoll angelegter Garten mit Teich und Bachlauf
- * Natursteinwege und Natursteinmauern
- * Automatische Bewässerungsanlage (2016)
- * Zwei Außenwasseranschlüsse/Wassersäulen
- * Massiv gemauertes Gerätehaus mit Stromanschluss
- * Kaminholzlege
- * Gartenwege 2018 neu gepflastert
- * Alle Wohnräume 2020 neu gestrichen
- * Enthärtungsanlage (Grünbeck, 2021)



Beschreibung

Es gibt Häuser, die man besichtigt. Und dann gibt es Häuser, die man betritt – und sofort das Gefühl hat, angekommen zu sein. Dieses Zuhause gehört genau zu dieser seltenen Kategorie.

Ursprünglich als Siedlerhaus errichtet, wurde die Immobilie im Jahr 2005 bis auf zwei Außenmauern vollständig neu aufgebaut. Mit viel Liebe zum Detail, handwerklicher Präzision und hochwertigen Materialien entstand ein Zuhause, das den Charme eines gewachsenen Standorts mit dem Wohnkomfort eines modernen Hauses verbindet – ein Ort voller Wärme, Geborgenheit und Lebensqualität.

Bereits die großzügige Diele mit Garderobenbereich und stilvollem Gäste-WC vermittelt einen ersten Eindruck der hochwertigen Gestaltung. Von hier aus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich: Küche, Essen und Wohnen verschmelzen zu einer großzügigen Einheit. Der Kaminofen verleiht dem rund 38 m² großen Wohnzimmer an kühlen Tagen eine behagliche Atmosphäre.

Wohn- und Essbereich verfügen über einen direkten Zugang in den Garten. Ob der erste Kaffee am Morgen auf der Terrasse oder entspannte Stunden im Grünen – Innen- und Außenbereich gehen harmonisch ineinander über.

Das großzügige Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über ein elegantes Bad en Suite sowie eine separate Ankleide und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein rund 30 m² großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zur nahezu 50 m² großen, begrünten Dachterrasse. Mit Wasser- und Stromanschluss ausgestattet, bietet sie einen außergewöhnlich privaten Rückzugsort unter freiem Himmel. Ein weiteres Zimmer, ein modernes Familienbad sowie der ausgebauter Spitzboden vervollständigen diese Ebene.

Auch das Untergeschoss überzeugt. Neben Hauswirtschaftsraum, Pelletlager und weiteren Nebenräumen befindet sich hier ein rund 50 m² großer Hobbyraum mit eigenem Badezimmer und Fußbodenheizung. Ob Fitnessbereich, Homeoffice, Gästebereich, Jugendzimmer oder Hobby – dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der liebevoll gestaltete Garten ist eine kleine Oase. Ausgewählte Bäume, außergewöhnliche Sträucher und harmonisch abgestimmte Pflanzen bilden ein einzigartiges Ensemble. Natursteinwege, ein idyllischer Teich mit Bachlauf, mehrere Terrassen, eine Kaminholzlege sowie ein massiv gemauertes Garagen- und Gerätehaus schaffen eine nahezu uneinsehbare Atmosphäre voller Ruhe und Privatsphäre.

Ein weiterer Höhepunkt ist die begrünte Dachterrasse. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und den Blick ins Grüne.

Ebenso überzeugend präsentiert sich die Lage: Das Haus befindet sich in einer kleinen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr. Familien schätzen die verkehrsarme Umgebung, in der Kinder unbeschwert spielen, Fahrrad fahren und ihre Freizeit genießen können.

Ein Zuhause ist weit mehr als Architektur oder Ausstattung. Es sind die Momente, die dort entstehen: das Frühstück auf der Terrasse, lange Sommerabende mit Familie und Freunden, entspannte Stunden am Kamin oder der erste Blick ins Grüne am Morgen.

Dieses Haus schafft den Raum für genau diese Erinnerungen. Mit seiner besonderen Atmosphäre, seiner außergewöhnlichen Qualität und seiner liebevollen Gestaltung ist es ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern ankommt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.



Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im beliebten Erlanger Stadtteil Bruck. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien ebenso wie für Berufspendler.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sowie der Bahnhof Erlangen-Bruck liegen in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Erlanger Innenstadt sowie nach Nürnberg und Forchheim.

Für Berufspendler bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Bedeutende Arbeitgeber wie der Siemens-Campus, Siemens Healthineers sowie zahlreiche weitere Unternehmen im Erlanger Süden befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Auch die Erholung kommt hier nicht zu kurz. Spazier- und Radwege sowie die nahegelegenen Grün- und Waldflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Erlanger Süden.

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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











FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



Immobilienbewertung – *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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





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.: 09131 - 82 89 00 0

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen