91080 Marloffstein / Rathsberg

Zwei Eingänge, zwei Wohnbereiche - ein Preis!



1.090.000 €
Kaufpreis

261 m²
Wohnfläche

1354 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	261 m²
Grundstücksfläche	1.354 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3

Zustand

Baujahr	1965/1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.090.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.03.2029
Baujahr (Haus)	1965/1980
Energieverbrauchkennwert	121.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer mit Kaminofen in beiden Einheiten
- Einbauküche
- Wohnung 1 mit zwei Gartenbereichen
- Brunnen
- Gartenteich
- Garage
- Carport
- 3-fach verglaste Fenster im neueren Bauteil
- elektrisches Garagentor
- elektrische Rollos und Fliegenschutzvorhang im Wohnzimmer der Wohnung 1
- Regenwasserspeicher im Erdtank (ca. 6000 Liter)
- Fußbodenheizung im kompletten Dachgeschoss, Wohnzimmer und Flur in Wohnung 1

Beschreibung

Warum sich zwischen einem großen Haus und zwei getrennten Wohneinheiten entscheiden, wenn Sie hier beides bekommen können?

Diese besondere Immobilie verbindet die Vorteile eines Zweifamilienhauses mit dem Wohngefühl von zwei nahezu eigenständigen Häusern. Beide Einheiten verfügen über separate Hauseingänge und bieten damit ein Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit, das man bei klassischen Zweifamilienhäusern nur selten findet.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit späterer Vermietung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zwei weitgehend getrennte Lebensbereiche – hier müssen Sie sich nicht auf nur ein Nutzungskonzept festlegen.

Wohnung Nr. 1:
Beim Betreten der 1. Wohnung gelangen Sie zunächst in einen kleinen Eingangsbereich, der direkt in den zentralen Flur führt. Von hier aus haben Sie nicht nur Zugang zu den Wohnräumen, sondern auch einen direkten Zugang zur Garage sowie zu einem praktischen Geräteraum.

Vom Flur aus gelangen Sie in einen von zwei schön angelegten Gartenbereichen mit einem überdachten Freisitz, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Ebenfalls vom Flur erreichbar ist das Wohnzimmer, das mit seinem direkten Zugang zur Terrasse überzeugt. Von hier aus genießen Sie den Blick in den großzügigen Garten, der durch einen idyllischen Bachlauf und einen Gartenteich zusätzlich aufgewertet wird und eine besondere Atmosphäre schafft.

Die vorhandene Einbauküche präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Dusche sowie zwei weitere Zimmer die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Flurbereich, von dem aus den weiteren Räumen erschlossen werden. Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein Badezimmer mit Badewanne. Eine zusätzliche Küchenzeile eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für das Wohnen mehrerer Generationen. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Dachbodenbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Wohnung Nr. 2:
Diese Einheit ist seit vielen Jahren an ein solides Ehepaar vermietet. Da die Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht modernisiert wurde, entspricht sie technisch und optisch nicht dem modernen Standard der freien Haupteinheit. Das bestehende Mietverhältnis wird zum 15.11.2026 beendet, sodass sich Ihnen im Anschluss die ideale Gelegenheit bietet, die Einheit umfassend und ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren.

Die Wohnung verfügt über einen klassischen und funktionalen Grundriss. Vom zentralen Flurbereich aus sind alle Räume direkt erreichbar. Die Wohneinheit umfasst eine separate Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Die Kellerräume der beiden Einheiten sind miteinander verbunden, da sich dort die Heizung befindet die beide Wohnungen versorgt. Darüber hinaus stehen im Keller praktische Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung, die das großzügige Platzangebot der Immobilie sinnvoll ergänzen.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet großzügiges Wohnen mit einem hohen Maß an Flexibilität. Ob für die große Familie, mehrere Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier finden Sie ein Zuhause mit viel Potenzial und

langfristigem Mehrwert.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage innerhalb der Gemeinde Marloffstein im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die Gemeinde zählt aufgrund ihrer naturnahen Umgebung, der hohen Wohnqualität und der gleichzeitig guten Erreichbarkeit der Stadt Erlangen zu den bevorzugten Wohnstandorten im nordöstlichen Umland der Metropolregion Nürnberg. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einem angenehmen, familienfreundlichen Umfeld aus. Die Straße selbst ist als verkehrsarme Anliegerstraße ausgebildet und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Wohnkomfort.

Die Lage verbindet die Vorzüge eines dörflich geprägten Wohnumfelds mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den benachbarten Gemeinden Uttenreuth, Spardorf und insbesondere in der Universitäts- und Wissenschaftsstadt Erlangen, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern der Region, insbesondere aus den Bereichen Forschung, Medizin und Hochtechnologie.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist insgesamt als sehr gut zu bewerten. Über die umliegenden Staats- und Kreisstraßen bestehen schnelle Verbindungen nach Erlangen sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen der Autobahnen A3 und A73. Dadurch sind auch die Städte Nürnberg, Fürth und Forchheim in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzt wird die Anbindung durch ein gut ausgebautes Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit regelmäßigen Busverbindungen in Richtung Erlangen und in die umliegenden Gemeinden. Dies macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Ein weiterer Vorteil liegt im hohen Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Marloffstein befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Hügellandschaft am Rand der Fränkischen Schweiz und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Umfangreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Feld- und Wiesenflächen sowie nahegelegene Waldgebiete schaffen ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Die erhöhte Lage der Gemeinde ermöglicht zudem teilweise weite Ausblicke über das Regnitztal und die umliegende fränkische Landschaft.

Insgesamt handelt es sich bei dem Objekt um einen Wohnstandort mit überdurchschnittlicher Wohnqualität, der insbesondere durch seine ruhige Wohnatmosphäre, die naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an die wirtschaftlich starke Region Erlangen-Nürnberg überzeugt.

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 Handelsregisterauszugs, 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.


VP
VON POLL
IMMOBILIEN
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


Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
Immobilien-bewertung – 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


VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

VP VON POLL IMMOBILIEN



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

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