



91056 Erlangen

IMMO KUBE! Ruhige Waldrandlage: Großzügige 5-Zimmer-Doppelhaushälfte in Erlangen-Büchenbach



754.000 €

Kaufpreis

151 m²

Wohnfläche

454,5 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m ²
Grundstücksfläche	454,5 m ²
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	754.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.06.2026
gültig bis	18.06.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	98.4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertig und pflegeleicht angelegter Garten
- geschwungenes Kopfsteinpflaster und verschiedene Sitzbereiche im Garten
- hochwertige, teilweise immergrüne Bepflanzung
- unmittelbare Waldrandlage
- ruhige Privatstraße mit lediglich vier Häusern
- 5 Zimmer und 2 zusätzliche, wohnlich genutzte Räume im Untergeschoss, nicht in der Wohnfläche enthalten
- Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet
- offenes Wohn- und Esskonzept im Erdgeschoss
- hochwertiger Parkettboden im Dachgeschoss
- Fliesenböden
- Designer-Einbauküche der Firma LEICHT
- Kachelofen mit Sitzbank
- massive Stein-/Fliesentreppe
- große, teilweise bodentiefe Fensterflächen im Erdgeschoss
- Holz-Isolierglasfenster, zweifach verglast, mit Rollläden
- großzügige Gauben im ausgebauten Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Dachgeschoss und in den ausgebauten Kellerräumen
- Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks
- Vollunterkellerung
- überlange Einzelgarage (zzgl. 15.000 €) mit elektrischem Garagentor und rückwärtigem Ausgang
- Außenstellplatz neben der Garage
- Massivbauweise
- Fassadendämmung



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Diese Doppelhaushälfte überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich ruhige und grüne Wohnsituation. Auf einem ca. 454,50 m² großen Grundstück stehen Ihnen rund 146 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, zur Verfügung. Das Haus liegt zurückversetzt an einer kleinen Privatstraße, die lediglich zwei Häuser erschließt. Entsprechend gibt es in dieser Sackgasse keinen Durchgangsverkehr. Auf der Gartenseite grenzt das Grundstück unmittelbar an den Waldrand, ein besonderes Detail, das man nicht nur im Garten, sondern auch beim Blick aus den Wohnräumen immer wieder wahrnimmt.

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über ein Vollgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss mit großzügigen Gauben und ist vollständig unterkellert.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der großzügige Charakter. Im Eingangsbereich, noch vor dem Windfang, befindet sich ein großes Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche. Durch den anschließenden Windfang gelangt man in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der durch große, teilweise bodentiefe Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Der Blick fällt direkt in den grünen Garten und weiter in Richtung Waldrand. Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen mit Sitzbank, der dem offenen Wohnbereich einen gemütlichen Mittelpunkt gibt.

Links des Eingangs befindet sich ein separates Arbeitszimmer, das sich ebenso gut als Gästezimmer nutzen lässt. Die geschlossene Küche ist mit einer hochwertigen Designer-Einbauküche der Firma LEICHT ausgestattet und rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Über eine massive Steintreppe mit weiß lackiertem, geschwungenen Stahlgeländer gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit schönem Blick ins Grüne sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Die großen Gauben schaffen dabei viel Raum und lassen die Zimmer deutlich großzügiger wirken, als man es von einem klassischen Dachgeschoss erwarten würde. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet ausgestattet. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Etage.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als reine Nutz- und Abstellflächen. Neben Hausanschluss-, Heizungs- und Tankraum stehen hier zwei großzügige Räume mit Fenstern zur Verfügung. Diese zählen nicht zur ausgewiesenen Wohnfläche, wurden von den Eigentümern jedoch entsprechend wohnlich genutzt – als Mediaraum und Bibliothek. Ebenso denkbar wären beispielsweise ein Fitnessbereich, Hobbyräume oder ein großzügiges Homeoffice.

Das Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie die beiden ausgebauten Räume im Untergeschoss verfügen über Fußbodenheizung.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine überlange Einzelgarage mit elektrischem Garagentor. Ein zusätzlicher Ausgang im rückwärtigen Bereich ermöglicht den direkten Zugang in Richtung



Garten.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- Dach der Garage erneuert
- 2016 Dach neu installiert / erneuert
- Treppenlift installiert
- Innenbereiche weiß gestrichen
- 2018 Öl-Zentralheizung erneuert / modernisiert
- Kanalbefahrung durchgeführt

2025 Dunstabzugshaube

Die jeweiligen Baujahre bzw. Ausführungsjahre der Modernisierungen werden nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen ergänzt.

Highlight:

Ein echtes Highlight des Hauses ist der rückwärtige Garten unmittelbar am Waldrand. Dieser wurde hochwertig und gleichzeitig angenehm pflegeleicht gestaltet. Geschwungen verlegtes Kopfsteinpflaster führt durch den Garten und schafft verschiedene kleine Plätze zum Sitzen und Verweilen. Die ausgewählte Bepflanzung mit einem hohen Anteil immergrüner Pflanzen sorgt dafür, dass der Garten auch in den Wintermonaten seinen grünen Charakter behält. Einzelne Kiefern fügen sich besonders schön in die natürliche Umgebung am Waldrand ein.

Fazit:

Insgesamt verbindet das Haus ein großzügiges Raumangebot mit einer ausgesprochen grünen Atmosphäre und einem liebevoll gestalteten Außenbereich. Besonders die Kombination aus der nahezu verkehrsfreien Privatstraße, dem Garten und dem unmittelbar angrenzenden Waldrand verleiht der Doppelhaushälfte ihren ganz eigenen Charakter.

Lage

Das Objekt befindet sich in Reuth, einem eigenen Ortsteil innerhalb von Büchenbach. Büchenbach wiederum ist ein gewachsener Stadtteil im Westen Erlangens und verbindet seinen historischen Dorfkern mit modernen Wohnquartieren. Reuth selbst zeichnet sich durch eine besonders ruhige und grüne Wohnlage aus. Für Familien steht direkt im Ortsteil ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

Für Erholung sorgen die Wege entlang des Main-Donau-Kanals sowie der Mönauer Forst, das Bimbachtal und die Kosbacher Weiher. Die Spielwiese an der Büchenbacher Anlage, die Freizeitfläche am Würzburger Ring, die Freizeitanlage am Dresselweg und der Abenteuerspielplatz Taubenschlag bieten weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.

Familien profitieren von der Grundschule Erlangen-Büchenbach, der Mönaus Schule und der Heinrich-Kirchner-Schule. Mit der Hermann-Hedenus-Mittelschule, der Realschule am Europakanal und dem Albert-Schweitzer-Gymnasium befinden sich auch weiterführende Schulen im westlichen Erlanger Stadtgebiet.

Das aktive Vereinsleben wird unter anderem durch den Büchenbacher Sport-Club, die Sportschützengesellschaft Erlangen-Büchenbach, die Solidarität Erlangen und den Musikverein Erlangen-Büchenbach geprägt. Das Stadtteilzentrum „Die Scheune“ ergänzt das Freizeitangebot mit Kursen, Konzerten, Lesungen und Stadtteilsten.

Sehenswert sind der historische Ortskern und die Pfarrkirche St. Xystus mit ihrer barocken Stuckdecke und dem vollständig erhaltenen Mauerring. Ein besonderes Ausflugsziel ist der Kosbacher Altar im Mönauer Forst, eine Rekonstruktion innerhalb eines keltischen Grabhügelfeldes.

Geschäfte, gastronomische Angebote, Arztpraxen und Dienstleister verteilen sich über Büchenbach.



Die Mönau-Apotheke, die Jordan-Apotheke Büchenbach und die Föhren Apotheke gewährleisten eine gute medizinische Nahversorgung. Mehrere Buslinien verbinden Büchenbach mit der Erlanger Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem Universitätsbereich. Darüber hinaus verfügt Erlangen über eine hervorragend ausgebaute Fahrradinfrastruktur, sodass viele Ziele innerhalb des Stadtgebiets bequem und sicher mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 1 Minute zu Fuß.
Den nächsten Discounter erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto.
Die nächste Grundschule erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto.
Die Erlanger Innenstadt erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto.
Die Realschule sowie das Gymnasium erreichen Sie in ca. 9 Minuten mit dem Bus.
Aufgrund der perfekt ausgebauten Rad-Infrastruktur sind durch die attraktiven Fahrradwege die Ziele meist schneller mit dem Fahrrad erreichbar.

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

Grundabgaben: 220,30 € quartalsweise abgerechnet

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).













































