



## 91056 Erlangen

Das gibt es in Erlangen so gut wie nie: Hausgrundstück am See



**680.000 €**

Kaufpreis

**934 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**934 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	934 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	934 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1953
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	680.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Das gibt es in Erlangen wirklich nicht so oft: ein Hausgrundstück am Dechsendorfer Weiher. Auf dem Grundstück befindet sich eine renovierungsbedürftige Bestandsimmobilie in außergewöhnlicher Bauweise. Es handelt sich hierbei um ein teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise, mit seltenem Travertin-Mauerwerk. Das Grundstück ist teils mit einer Tannenhecke sowie mit alten Baumbestand eingewachsen, der Blick zum Weiher ist frei!

Das Haus bietet im Erdgeschoss derzeit 4-Zimmer und ein WC, es ist teilunterkellert mit 1 Souterrainzimmer (bisherige Küche) und einem Bad; das Dach ist aktuell noch nicht ausgebaut - es gibt allerdings einen Planvorschlag für den Ausbau des Dachs. Die Immobilie ist seit vielen Jahren unbewohnt, die Flüssig-Gasheizung ist außer Betrieb; die Dacheindeckung inkl. Isolierung müsste auf jeden Fall erneuert werden - der Dachstuhl selbst sieht soweit gut aus. Generell sind verschiedene Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten erforderlich, soweit kein Abriss/Neubau erfolgt.

Bei einem Abriss und Neubau gilt der Bebauungsplan der Stadt Erlangen (Nr. D-205). Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei EUR 795,00 pro Quadratmeter Grundstück - unser Angebotspreis liegt somit deutlich unter dem amtlichen Bodenrichtwert !

## Lage

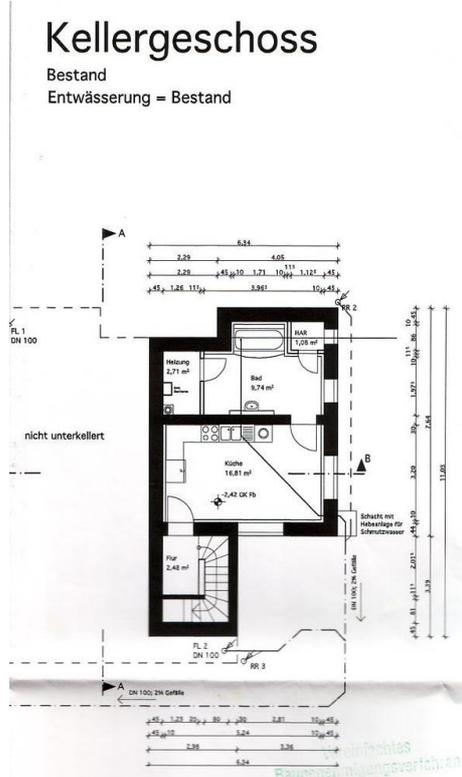
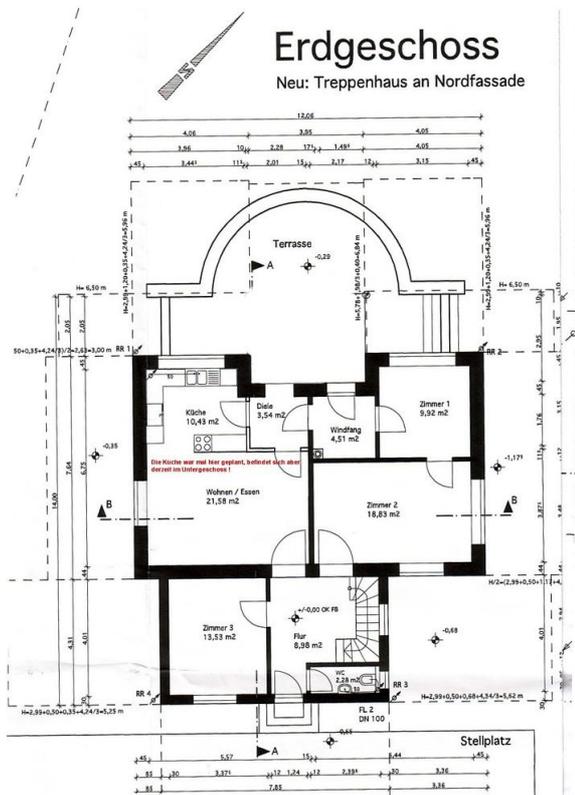
---

Dechsendorf liegt im westlichen Stadt-Busbereich von Erlangen, etwa 6 Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums an den Staatsstraßen 2240 sowie 2259 in Richtung Röttenbach und Hemhofen. Dechsendorf ist bekannt durch den Großen Bischofsweiher (Dechsendorfer Weiher) als Erholungs- und Freizeitpark in der Region. Er ist alljährlich Schauplatz der Open-Air-Veranstaltung Klassik am See. Am Weiher gibt es einen Campingplatz. In Dechsendorf gibt es eine Grundschule, drei Fußballplätze, zwei Kindergärten, einen Bogenschießverein und mehrere Spielplätze sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

---

Energieausweis:  
- nicht vorhanden (Abriss-Objekt)

























[www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)



**Suchen Sie einen Käufer für Ihr Haus  
oder Ihre Wohnung?**

Wir haben die passenden Interessenten für Sie



PLATIN +



**Gerald Limpert-Immobilien**  
Henkestr. 96  
91052 Erlangen  
Tel. 09131-39006  
Fax: 09131-39602  
info@limpert-immobilien.de  
www.limpert-immobilien.de