



## 91058 Erlangen

# Gepflegtes Reihenhaus mit großem Garten ...



**489.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**197 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	44 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	164 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	197 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Zustand

Baujahr	1968
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1968
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

### unterkellert

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



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein großzügiges Reihenhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 9,3 Meter.

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1968 und wurde seitdem gehegt und gepflegt.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich ca. 2,9 m<sup>2</sup>

Gäste- WC ca. 1,3 m<sup>2</sup>

Diele ca. 3 m<sup>2</sup>

Küche ca. 9,1 m<sup>2</sup>

Wohn-/ Esszimmer ca. 27,3 m<sup>2</sup>

große Terrasse ca. 12 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Diele ca. 2,9 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 26,9 m<sup>2</sup>

Gästezimmer ca. 11 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 10,1 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 4,6 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 2 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Diele ca. 4,4 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer mit insgesamt ca. 20 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im Kellergeschoss:

Diele ca. 3,6 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 25,6 m<sup>2</sup>

Heizraum ca. 8,7 m<sup>2</sup>

Anschlussraum ca. 5 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung und durchgeführte Wertverbesserungen:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

neue Dacheindeckung (ca. 1994)

neue Sicherheitstür aus Alu in Holzapplikationen

Holzfenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden (ca. 1994)

dekorative Marmorfensterbänke

Deckenpaneele in der Küche, Diele EG und OG sowie im DG

Holz-kassettendecke im Wohn-/ Esszimmer

großer Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

geräumige Küche mit Einbauküche

geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Sanitärausstattung:

Gäste-WC mit Fenster EG

Tageslichtbad im OG mit Wanne, Waschbecken und WC

Bodenbeläge:

Teppichböden in den Wohnräumen, Diele OG und DG

Fliesenboden im Eingangsbereich, Diele EG und Sanitärbereich

Estrich und Kunststoffbodenbelag im KG



Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und großzügig.

Abschließend noch weitere Pluspunkte ...

voll unterkellert  
neue Öl- Brennwertheizung ( ca. 2018 )  
ÖL-Stahltank ca. 3.100 L  
Elektro- Warmwasserboiler  
Waschmaschinenanschluss im Keller  
großer Hobbyraum

Balkon und Terrasse  
kleines Gartenhaus

und das Highlight...  
ein großer, liebevoll angelegter Garten -

Sie haben die Möglichkeit eine Einzelgarage, direkt angrenzend am Anwesen, dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 25.000,00.

## Lage

---

im Stadtteil Eltersdorf  
von der Straße zurück gesetzt  
naturnah und zentrumsnah

ein begehrtes Domizil mit guter Infrastruktur  
guter Autobahnanschluss an die A 3 und A 73  
gute Busanbindung nach Nürnberg, Fürth und Erlangen  
und gut ausgebaute Radwege verbinden Eltersdorf nach Fürth und Nürnberg

der idyllische Regnitzgrund schließt unmittelbar an und  
lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, zum Joggen oder Nordic-Walking ein ...

## Sonstige Angaben

---

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden





















