



91058 Erlangen

Großzügiges Reihenendhaus mit Einliegerwohnung in Erlangen-Bruck nahe dem Wiesengrund



690.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

297 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m²
Grundstücksfläche	297 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.09.2026
gültig bis	13.09.2036
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	116.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 148 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen
- ca. 54 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller
- rund 37 m² große Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit eigener Küche und Duschbad
- ca. 27 m² großer, beheizter Hobbyraum
- Grundstücksfläche ca. 297 m² inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen
- überdachte Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- offener Kamin im Wohnbereich
- Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss
- Parkettböden im Erd- und Obergeschoss
- Vinylboden im Dachgeschoss
- zweifach isolierverglaste Holzfenster
- Innentüren überwiegend mit Nussbaumfurnier
- offene Stahlharfentreppe mit Holzritten
- erneuertes Badezimmer im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche
- neue Haustür (2024)
- teilweise Wärmedämmung der Fassade
- Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Viessmann-Niedertemperaturkessel (2004)
- Öltank mit ca. 4.000 Litern
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) aus 2026 vorhanden



Beschreibung

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1982 befindet sich in Erlangen-Bruck, nur wenige Schritte vom Wiesengrund entfernt. Mit ca. 148 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen, einer separaten Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie Garten, Terrasse, Balkon und Garage bietet das Haus viel Platz und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der rund 38 m² große Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick in den Garten. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse und in den Garten mit gewachsener Bepflanzung. Eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen derzeit drei Zimmer zur Verfügung, darunter das Elternschlafzimmer mit Balkon. Eines der Zimmer entstand durch die Verbindung zweier ursprünglich getrennter Räume. Bei Bedarf lässt sich die Raumaufteilung wieder verändern und ein viertes Zimmer schaffen. Das Badezimmer wurde bereits einschließlich der Leitungen erneuert.

Eine Besonderheit ist die rund 37 m² große Einliegerwohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Mit einem großzügigen Wohn- und Schlafraum, eigener Küche, Duschbad mit WC und Flur bietet sie einen eigenständigen Wohnbereich – beispielsweise für erwachsene Kinder, Angehörige oder zur Vermietung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über weitere rund 54 m² Nutzfläche. Dazu gehört ein etwa 27 m² großer, beheizter Hobbyraum. Praktisch ist auch der direkte Zugang vom Garten zur Garage.

Im Laufe der Jahre wurde das Haus teilweise modernisiert. Eine grundlegende Sanierung hat bislang nicht stattgefunden. Insbesondere die Dachdämmung ist erneuerungsbedürftig. Ein individueller Sanierungsfahrplan aus dem Jahr 2026 liegt bereits vor und bietet eine gute Grundlage für weitere energetische Maßnahmen.

Lage

Das Reihenendhaus liegt in der Leipziger Straße im Erlanger Stadtteil Bruck, einem gewachsenen Wohngebiet im Süden der Stadt. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Regnitzgrund mit seinen Wiesen, Spazier- und Radwegen. Die grünen Freiflächen sind nur wenige Schritte entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Gleichzeitig verfügt Bruck über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Der S-Bahn-Haltepunkt Erlangen-Bruck bietet Verbindungen nach Erlangen, Fürth und Nürnberg. Ergänzend stehen verschiedene Buslinien zur Verfügung. Auch die Erlanger Innenstadt sowie die überregionalen Verkehrswege sind gut erreichbar.

Die Verbindung aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur macht die Lage besonders für Familien interessant, die stadtnah wohnen und zugleich die Nähe zur Natur genießen möchten.

Sonstige Angaben

Viel Platz, ein großer Garten, die separate Einliegerwohnung und der Wiesengrund fast vor der



Haustür – dieses Reihenendhaus bietet beste Voraussetzungen für ein Zuhause, das sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Ob als großzügiges Familienhaus, mit eigenem Bereich für erwachsene Kinder oder Angehörige, zum Arbeiten oder zur Vermietung: Das Haus bietet viele Möglichkeiten. Gleichzeitig lässt es Raum, im Zuge weiterer Modernisierungen eigene Ideen umzusetzen und es Schritt für Schritt nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Haus mit Potenzial in einer schönen, grünen Lage von Erlangen-Bruck – wir freuen uns darauf, es Ihnen persönlich zu zeigen.





























