91080 Spardorf

Viel Platz für die Familie: Doppelhaushälfte mit Garten in Spardorf



690.000 €
Kaufpreis

138,9 m²
Wohnfläche

450 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

LIMPERT Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien
Jasmin Erlich
Tel.: 09131 39006
jasmin.erlich@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138,9 m²
Grundstücksfläche	450 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 inkl.MwSt.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980

Zustand

Baujahr	1980
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 wartet auf eine Familie, die ihr neues Leben einhauchen möchte. Auf zwei Etagen verteilen sich großzügige fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Raum für die ganze Familie bieten. Die Wohnfläche von knapp 139 Quadratmetern lädt zum behaglichen Wohnen ein, während das 450 Quadratmeter große Grundstück mit eigenem Garten unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet.

Das Haus präsentiert sich renovierungsbedürftig und bietet damit die wunderbare Chance, jeden Raum nach den eigenen Vorstellungen und Träumen zu gestalten. Die bereits vorhandene Einbauküche kann als Grundlage dienen, während zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne den Alltag komfortabel gestalten. Der vorhandene Kamin verspricht gemütliche Abende und schafft eine wohlige Atmosphäre in den kühleren Monaten.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Ausstattungsmerkmale: Der Keller mit Hobbyraum und mehreren Kellerräumen bietet zusätzlichen Stauraum, ergänzt durch einen kleinen Dachboden als Lagerfläche. Ein Abstellraum im Erdgeschoss sorgt für Ordnung im Alltag. Der Wasch- und Trockenraum erleichtert die Hausarbeit spürbar. Als besonderes Highlight wartet eine eigene Sauna darauf, zum privaten Wellnessbereich zu werden und Entspannung nach einem langen Tag zu schenken.

Die Böden aus Parkett, Stein und Teppich setzen in den verschiedenen Räumen unterschiedliche Akzente. Sowohl Balkon als auch Terrasse laden dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Blick in den eigenen Garten schweifen zu lassen. Die Zentralheizung mit Ölbefeuerung sorgt für wohlige Wärme. Zwei Stellplätze in der Garage runden das Angebot ab und bieten geschützten Raum für die Fahrzeuge.

Hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein Haus mit Charakter zu erwerben und es Schritt für Schritt in ein persönliches Traumzuhause zu verwandeln.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven, familienfreundlichen Wohnlage in Spardorf, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die Steinbruchstraße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die überwiegend von Einfamilienhäusern und gepflegter Wohnbebauung geprägt ist. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Universitätsstadt Erlangen.

Besonders für Familien bietet der Standort ideale Voraussetzungen. Die Grundschule Spardorf, das Emil-von-Behring-Gymnasium sowie weitere Bildungseinrichtungen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter das nahegelegene Hallenbad und verschiedene Sportanlagen, sind bequem erreichbar.

Die Nahversorgung ist ebenfalls ausgezeichnet. Im Einkaufsbereich „Alte Ziegelei“ befinden sich Supermärkte, eine Drogerie, eine Bäckerei sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ärzte und Apotheken ergänzen die gute örtliche Infrastruktur.

Dank der nahegelegenen Bushaltestellen besteht eine gute Anbindung an die Erlanger Innenstadt. Auch mit dem Auto sind das Stadtzentrum, die Friedrich-Alexander-Universität sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit ihren Grünflächen, Spazier- und Radwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, kurzen Wegen und der Nähe zu Erlangen – ein attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.




21






























STACHFE 55
BOSCH











