

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlangen

### Exklusives Fachwerk/Mehrgenerationenhaus ideal für Wohnen und Arbeiten



Objekt-Nr. **OM-294465**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Hagen  
Mobil: 0172 7623644

91058 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1614	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	434,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angrenzend an ein Naturschutzgebiet mit unverbaubarer Sicht auf den Hutgrabenbach, steht Ihre Traumimmobilie. Das bezugsfertige, denkmalgeschützte Fachwerkhaus wurde im Jahre 2001 vollständig renoviert und vom Bezirk Mittelfranken als herausragendes Beispiel für Ortssanierung gewürdigt.

Mit drei Bädern, drei WCs, neun großen Zimmern, zwei voll ausgestatteten Küchen sowie einer Sauna, einem Holzspeicherofen und einer weiteren Feuerstellenanschlussmöglichkeit lässt diese Immobilie keine Wünsche offen.

Gut verteilt auf 573qm Grundfläche befinden sich zwei getrennte Gärten und eine prachtvolle 100 Jahre alte Linde, die dem - an das Haupthaus angrenzenden - Nebengebäude den Namen "Lindenkeller" einbrachte.

Das Erdgeschoss wurde als Geschäftslokal genutzt, darüber liegt eine großzügige Werkstatt mit großer Abstellfläche und zwei weiteren Nassräumen.

Das Gebäude ist aktuell bewohnt, könnte aber innerhalb weniger Monate übergeben werden.

Zwei private Parkplätze erreicht man durch ein elektrisches, mit Fernbedienung bedienbares, Tor. Der Innenhof ist teilweise überdacht. Weitere Parkmöglichkeiten rund um das Haus sind zusätzlich gegeben.

Der Garten hinter dem Haus ist durch einen hohen Zaun und schöne Sträucher gegen Einsicht geschützt. Gerne wird hier gegrillt, auf der Lärchenterrasse die Sonne genossen und im Whirlpool gebadet.

Das teilweise aus Sandstein bestehende Haus wirkt im Sommer an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

Besonders hervorheben ist die Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss, welche sich durch eine wunderschöne Galerie in die Dachspitze auszeichnet.

Das Gebäude ist aktuell noch bewohnt, könnte aber innerhalb weniger Monate übergeben werden.

Anlegerpotential/Idee:

Das Nebengebäude könnte mit überschaubarem Investitionsaufwand zu einer separaten Wohneinheit von ca. 80-100qm Wohnfläche auf zwei Ebenen umgebaut werden. Seitens des Denkmalschutzamts ist der Einbau von Gauben möglich.

Darüber hinaus würden sich die einzelnen Stockwerke im Haupthaus auch in mehrere Wohneinheiten trennen lassen.

Auch eine eventuelle Umrüstung auf Wärmepumpe wäre möglich, da fast im ganzen Haus Fußbodenheizungen & Wandheizungen verbaut sind.

## Ausstattung

Die Räume sind mit Parkett und Vollholzböden, die Flure mit Antikmarmor und die Nassräume mit Cottofliesen ausgestattet. Die Materialwahl und Farbgebung im Inneren wurde mit dem Restaurator abgestimmt. Die Beheizung erfolgt mit einer Gastherme über Fußboden und Wandheizungen. Im Wohnzimmer sorgt ein zusätzlicher Holzofen für Gemütlichkeit.

Bilder können den ganzen Reiz der Immobilie nicht wirklich einfangen...

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Tennenlohe grenzt an der A3 & der A73 an, befindet sich in der Mitte zwischen Erlangen, Nürnberg und Fürth, hat aber trotzdem den ländlichen, ruhigen Flair eines grünen Vorortes. Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig zwei Minuten entfernt. Mit den Bussen erreicht man in kürzester Zeit alle nennenswerte Schlüsselpunkte der Metropolregion Nürnberg (Fürth, Erlangen Bamberg oder auch Herzogenaurach). Die geplante Stadt-Land Umlandbahn, welche Nürnberg, Fürth, Erlangen, Bamberg und Herzogenaurach verbinden soll, wird nach Fertigstellung durch Tennenlohe laufen.

Der nächste Bahnhof ist im Nachbarort und mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar.

In Tennenlohe befinden sich u.a. mehrere Lebensmittelgeschäfte, zwei Kindergärten, eine Volksschule, eine Eisdiele, das Walderlebniszentrum, mehrere Ärzte darunter auch ein Kinderarzt. Im Wald ist vom Haus in drei Minuten. Dort findet man neben Aussichtsplattformen, Wildpferden und Wildziegen auch viele Kilometer Fahrrad und Joggingstrecken.

Tennisplätze, Fußballplätze und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Straßenseite mit Linde



Westansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie

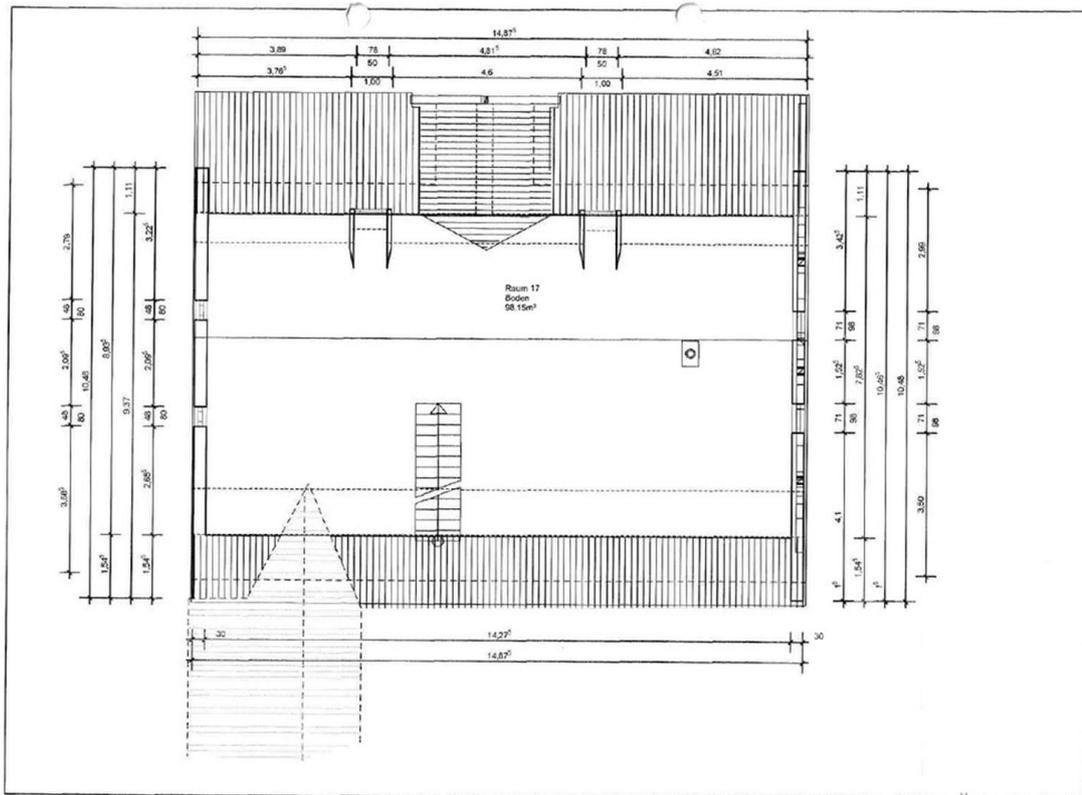


Küche EG

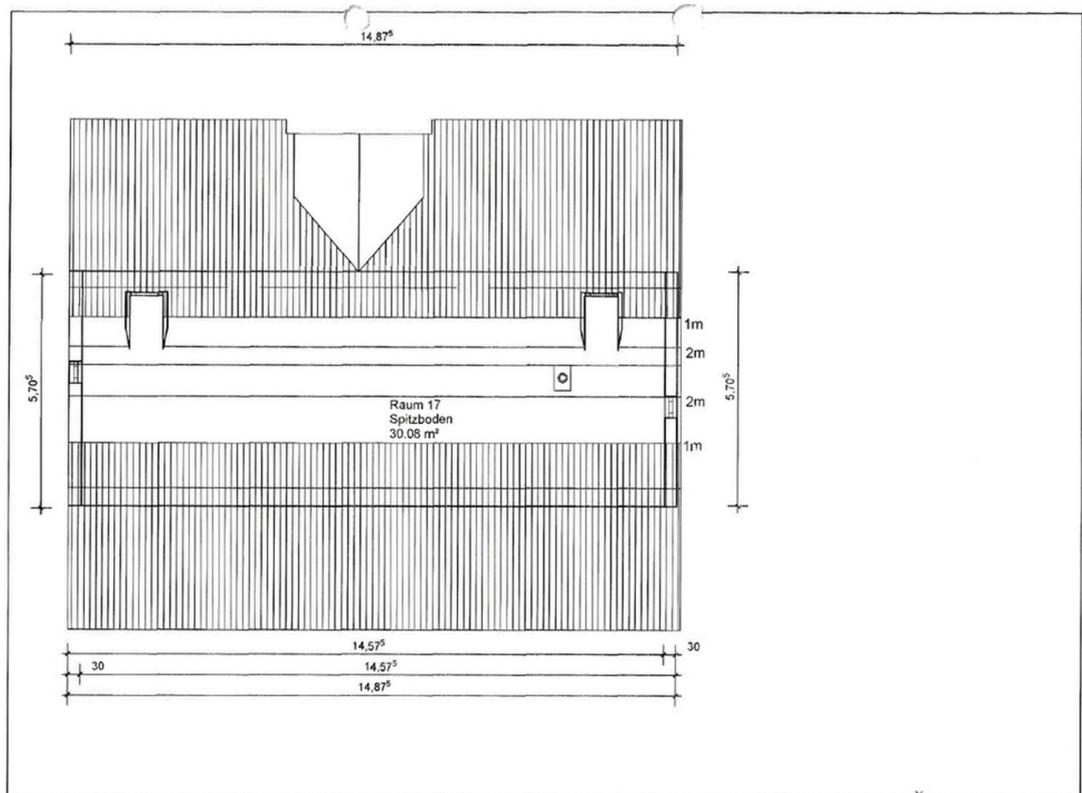


Küche Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

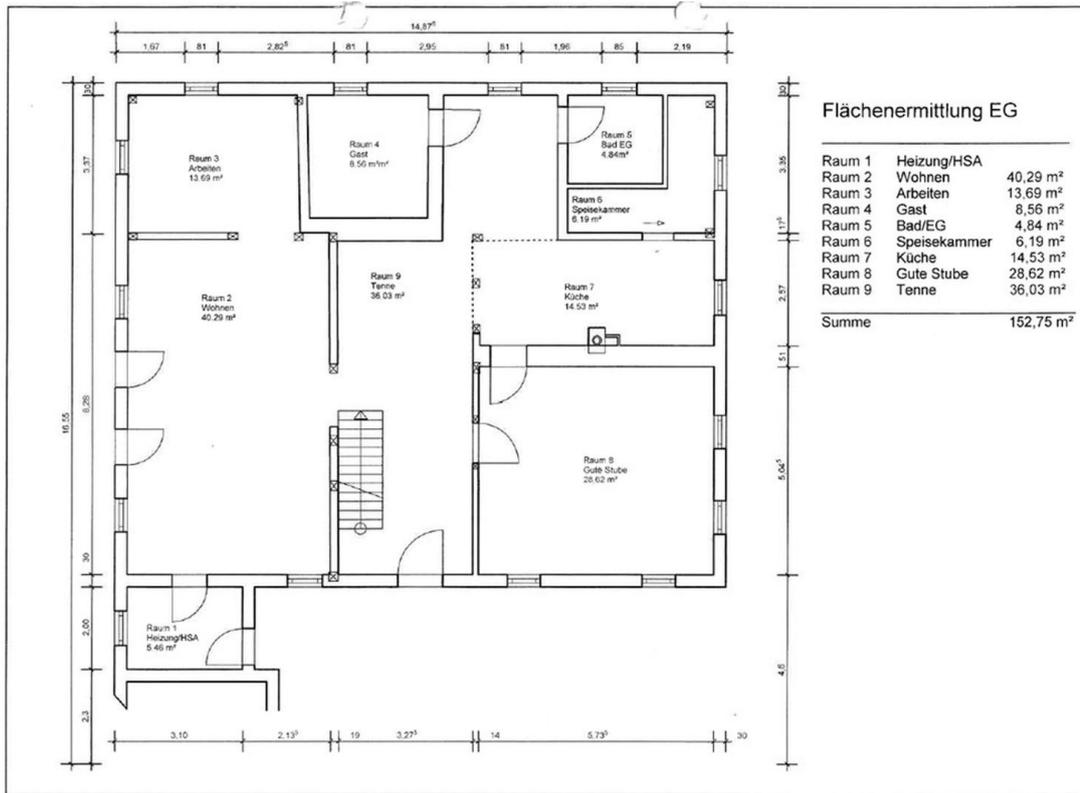


Dachgeschoss

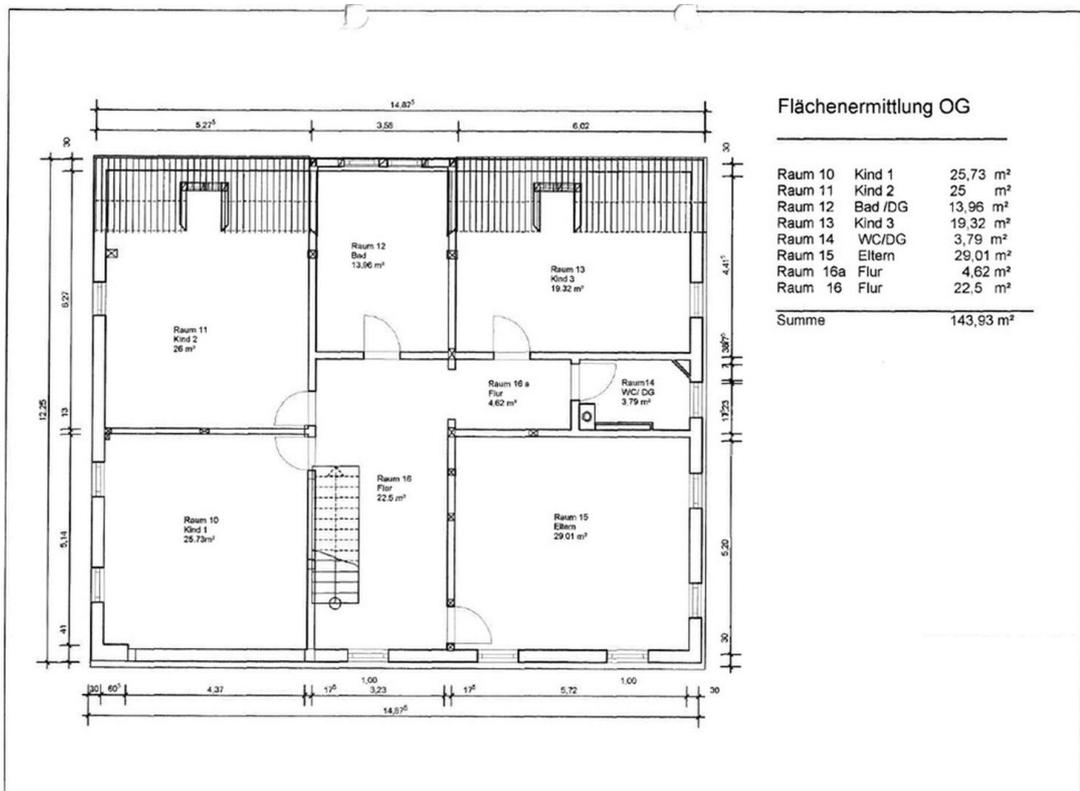


Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss