

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlangen

### Provisionsfrei! Einfamilienhaus mit neuer Wärmepumpe im Naherholungsgebiet Erlangen-Dechsendorf



Objekt-Nr. OM-309586

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.395.000 €**

Telefon: 0163 4057447

91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.041,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Zimmer	8,00	Carports	1
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen, eingewachsenen Grundstück, welches Ihnen und Ihrer Familie viel Raum bietet. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezucht oder Platz für die Kinder zum Spielen: Auf 1041 Quadratmetern ist alles möglich! Zum Genießen und Entspannen laden auch die drei teilweise überdachten Terrassen, oder der große Südbalkon mit elektrischer Markise ein.

Diese lichtdurchflutete Immobilie bietet auf ca. 330 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, mit bis zu 6 Schlafzimmern und 3 Bädern viel Platz. Eine Nutzung als klassisches Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, Einfamilienhaus mit vermieteter Wohnung im Souterrain oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach ist denkbar.

Das Erdgeschoss besticht mit ca. 152m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die große Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und kreative Kochabende. Ein Highlight ist das große Wohnzimmer mit Eichenholzparkett und schönem Buderus Kaminofen. Durch die leichte Hanglage wirkt das Wohnzimmer leicht erhöht und erlaubt so kaum Einblick von der Straßenseite. Die übergroßen Panoramafenster ermöglichen einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das leicht abgesetzte Hauptschlafzimmer mit Vollbad.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch genügend Stauraum und Räume um sich entfalten zu können. Im Untergeschoss befinden sich ein Fitnessbereich und ein weiterer wohnlicher Raum, die beide durch eine Abböschung viel Tageslicht erhalten. Dieser Bereich lässt sich auch als abteilbare 2-Zimmer Einliegerwohnung oder gewerblicher Bürobereich nutzen. Ebenfalls im Keller befindet sich das still gelegte Schwimmbad mit großem Fenster und Wand aus Solnhofener Kalkstein-Platten.

Zur Immobilie gehört des Weiteren eine große Doppelgarage mit elektrischen Garagentorantrieben, ein Carport sowie drei Stellplätze. Das Haus ist mit der Garage verbunden und Sie gelangen trockenen Fußes mit Ihren Einkäufen ins Haus.

! Ausdrücklich nur von Privat – bitte keine Makleranfragen!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem tadellos gepflegten Zustand, da es von den Eigentümern ständig liebevoll instandgehalten wurde. Die Grundsanierung der Bäder, Heizkörper, Fußböden, Küche, Elektroinstallation erfolgte in 1994/1995. Fußboden im Fitnessraum in 2008 erneuert. Die Terrasse auf Ostseite wurde in 2009 modernisiert. Der pflegeleichte Steingarten auf der Südseite im Jahr 2011 angelegt. Die Küchenterrasse (Westseite) wurde mit Edelstahlgeländer in 2013 ergänzt. Die Fenster und Eingangstür wurden in 2016 und 2019 respektive erneuert. Erneuerung der Hauswasserverteilung (Einspeisung) in Edelstahl in 2020. Im Jahr 2026 wurde die alte Heizung durch eine neue Vaillant Wärmepumpe ausgetauscht. Der 25.000 Liter fassende stillgelegte Öltank, lässt sich zu einem Regenwassertank umrüsten.

## Lage

Hier wohnen Sie in traumhafter, ruhiger Lage im begehrten Stadtteil Erlangen - Dechsendorf und nur ein paar Schritte vom Dechsendorfer Weiher zum Baden oder Segeln. Ringsum von Wald und Weihern umgeben, perfekt für Outdoor Aktivitäten wie Joggen, Wandern, Radfahren oder Gassi gehen mit dem Hund.

Eine idyllische Umgebung mit schnellen Arbeitswegen über die A3 oder A73 nach Erlangen, Fürth und Nürnberg. Gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Ärzte, Apotheke und Restaurants in der Nähe.

Kindergarten und Grundschule ist vor Ort. Weiterführende Schulen sind gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Aussenansicht Nord

# Exposé - Galerie



Aussenansicht Ost



Diele 1

# Exposé - Galerie



Diele 2



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oben



Badezimmer oben

# Exposé - Galerie



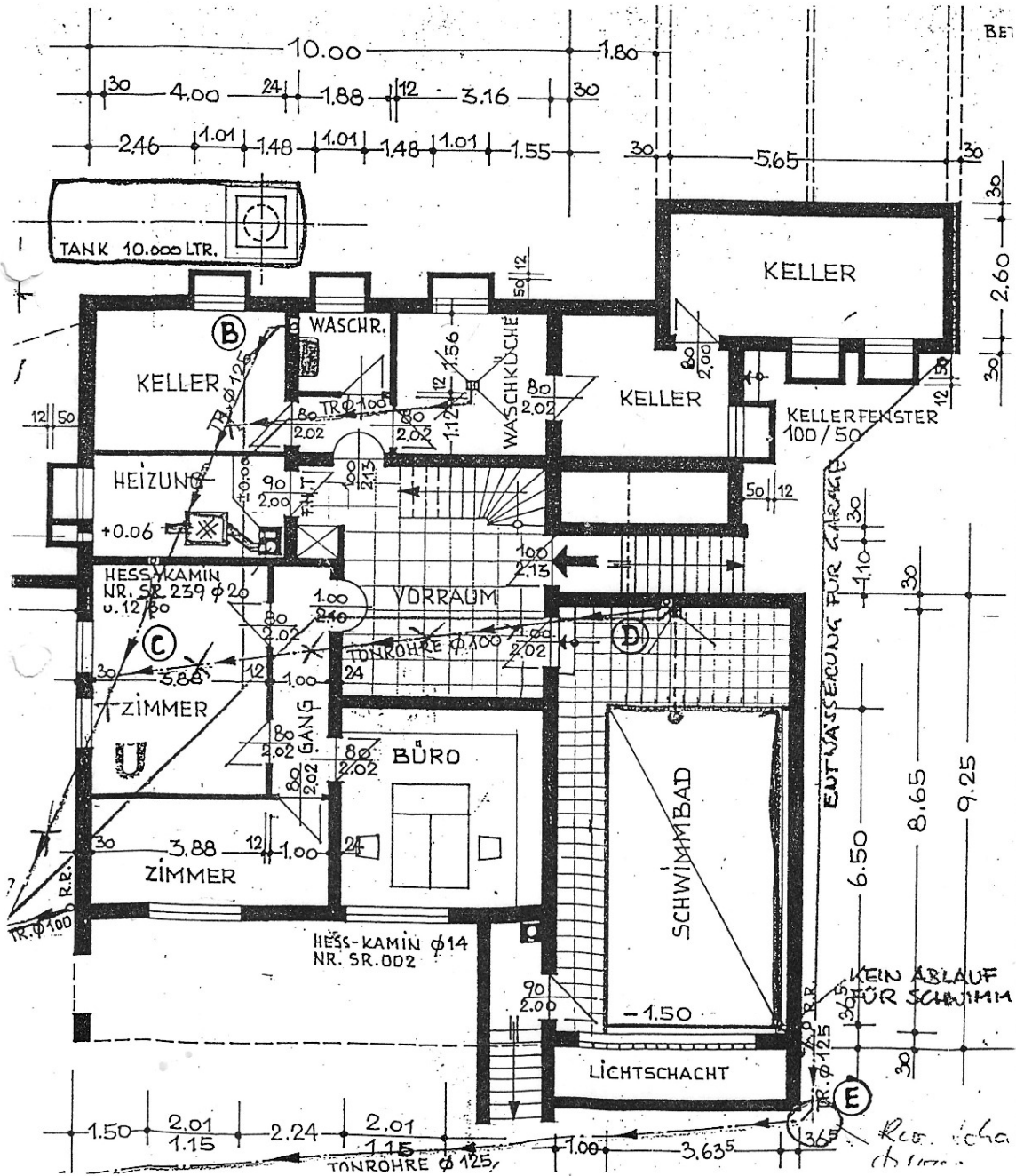
Fitnessraum

# Exposé - Grundrisse

Anlage 10 zum Gutachten 17. August 1993

Peter Karl

## Grundriß

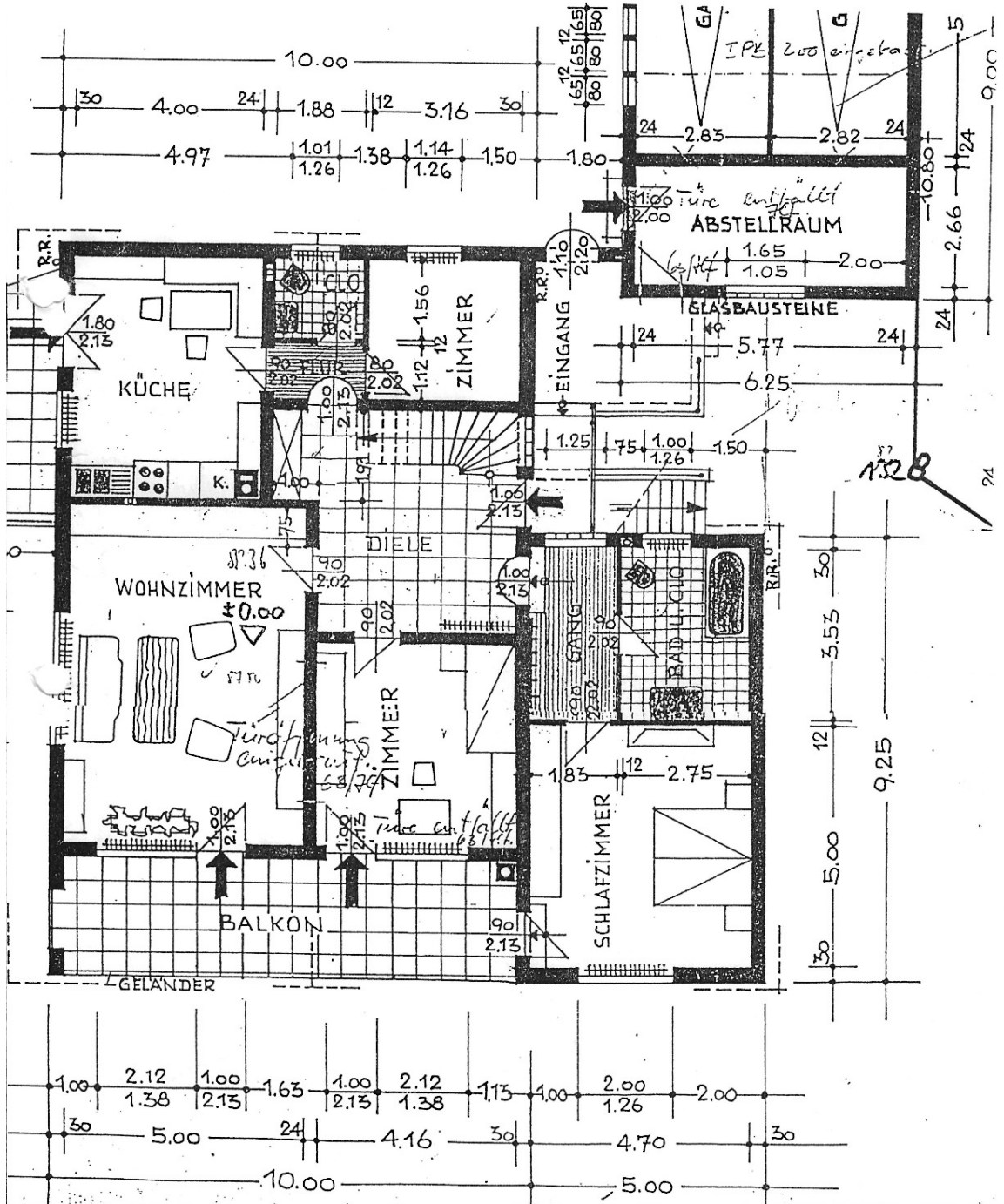


# Exposé - Grundrisse

Anlage 11 zum Gutachten 17. August 1993

Peter Karl

## Grundriß





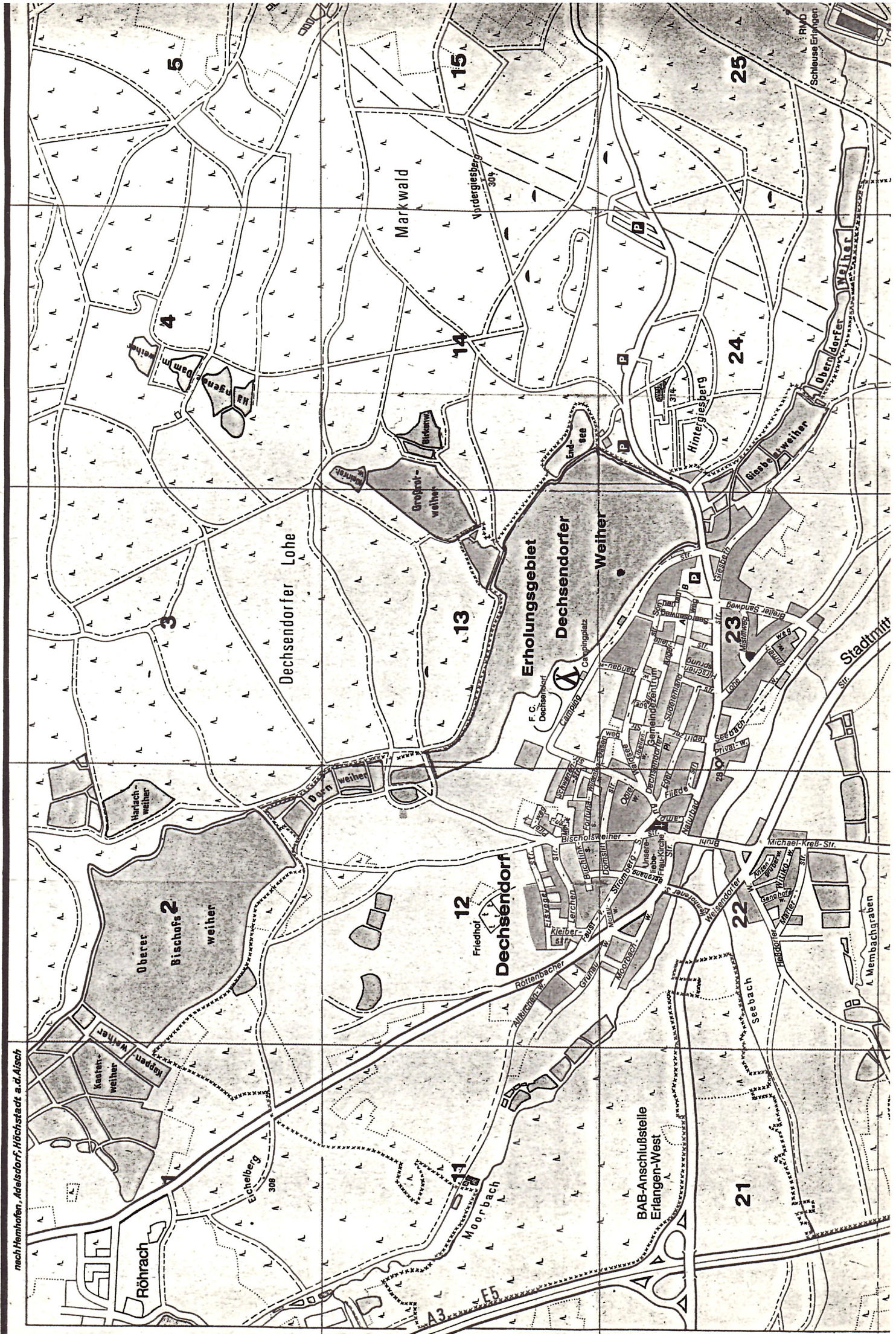
# Exposé - Anhänge

## 1. Aussenansichten

nach Hemhofen, Aelsdorf, Höchststadt a. d. Altsch

nach Würzburg - Frankfurt

nach Heßdorf



Röhrach

1

2

3

4

Dechsendorfer Loh

11

12

13

14

15

21

22

23

24

25

Dammweither

Harlachweither

Koppenweither

Seebach

Dornweither

Eichelberg

Morbach

Markwald

Großnatweither

Dechsendorf

Moorbach

Vordergiesberg

Endsee

Friedhof

Morbach

Erholungsgebiet  
Dechsendorfer  
Weither

Dechsendorf

Seebach

Hintergiesberg

Seebach

Seebach

Schleuse Erlangen

Giesbelerweither

Michael-Kreß-Str.

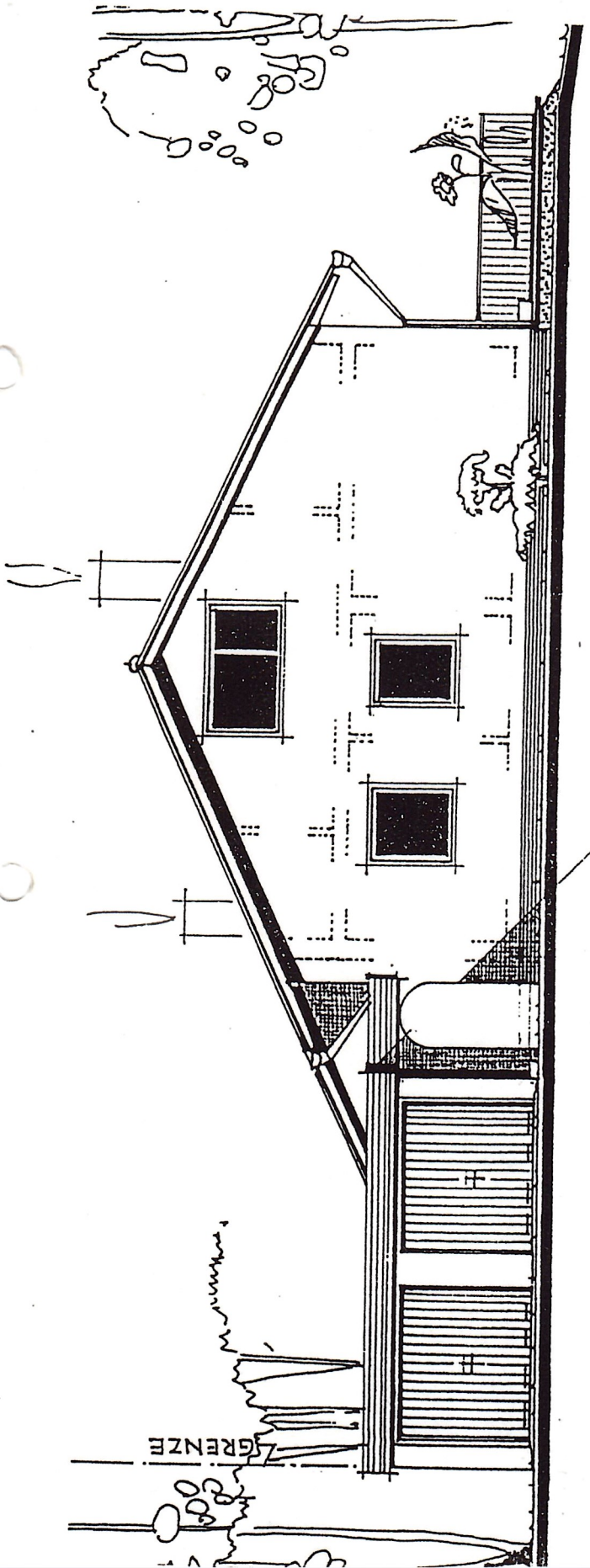
Seebach

Stadtmitt

Membachgraben

Seebach

Ansicht



NORDANSICHT

DIE NACHBARN:  
*Klaus Korte*  
*Hans Fran*

ERLANGEN, IM SEPT. 1976  
 DER ARCHITEKT:

KONRAD WICHT  
 ARCHITEKT - D.A.I.  
 ERLANGEN

WOHNORT: 8551 GREMSDORF-BUCH  
 WEINLEITEN 8

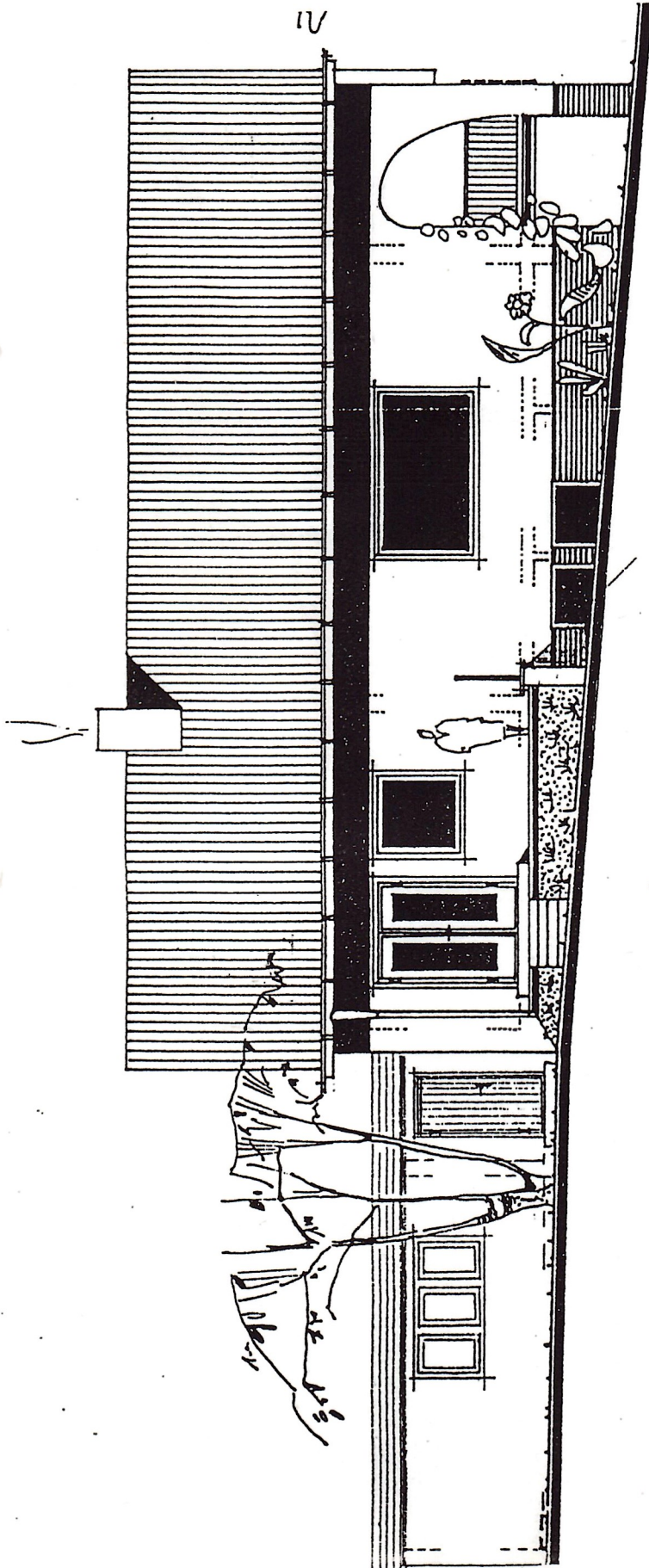
Auflagen im Baubescheid bez

Genehmigt  
 A-9/107



*Loichner*

Ansicht



WESTSEITE

ERLANGEN. IM SEPT. 1976  
DER ARCHITEKT:

KONRAD WICHTERT  
ARCHITEKT - D.A.I.  
ERLANGEN

WOHNORT: GREMSDORF - BUCH  
WEINLEITEN 8

*Lichtenberg*

Auflagen im Baubest:

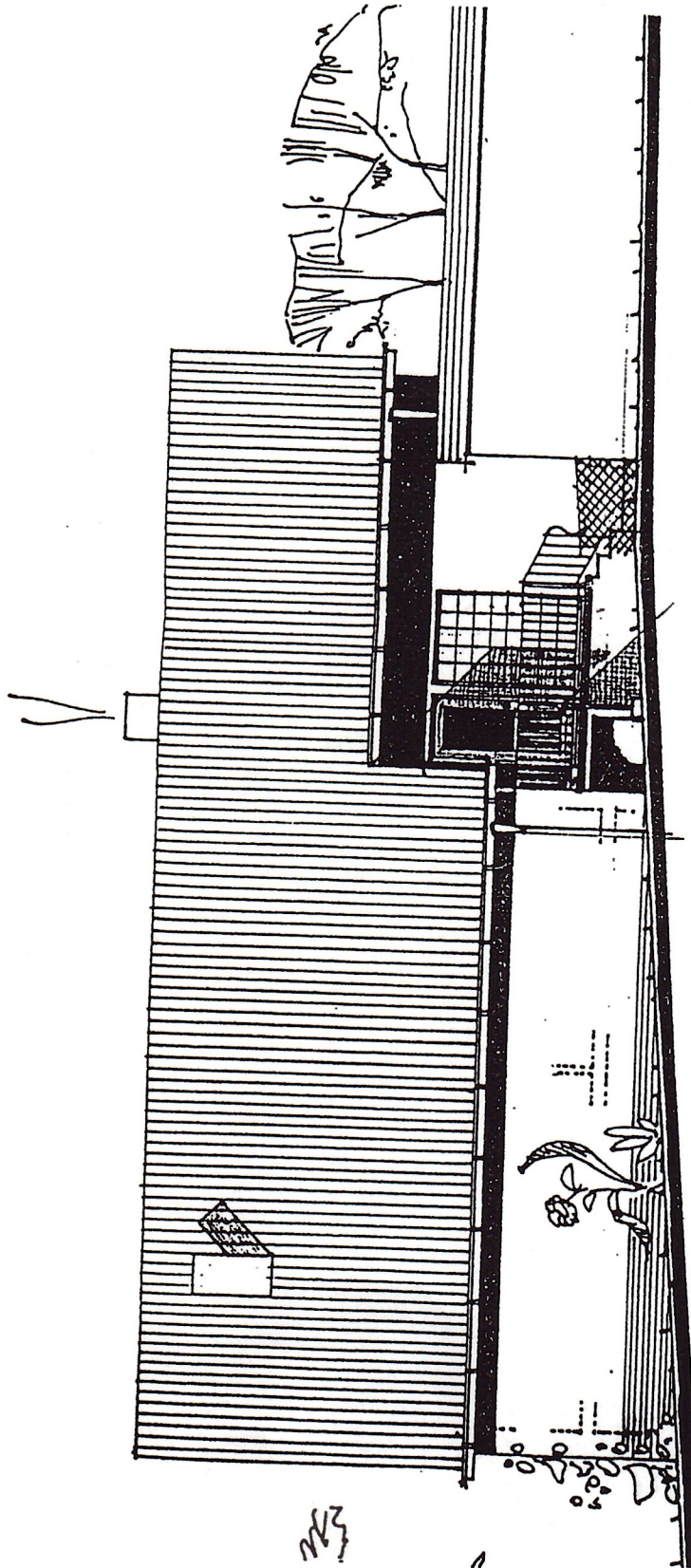
Gene  
A-97  
unter Nr.

NACHBARN:

*A. Kletter*  
*W. Finck*

4.3 Planungsunterlagen Ansicht

NEUBAU A. MERKEL DECHSENDORF  
M 1:100

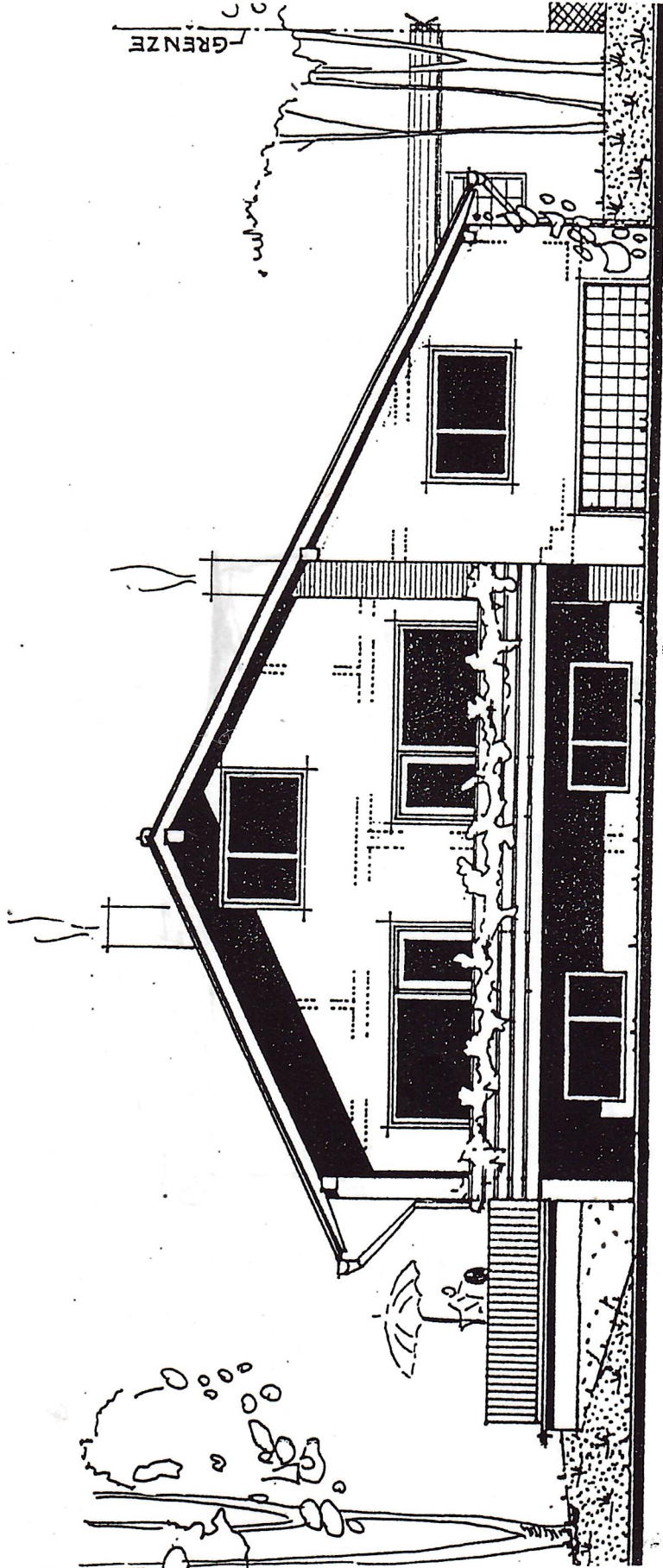


OSTANSICHT

T

4.3 Planungsunterlagen Ansicht

NEUBAU A. MERKEL DECHSENDORF  
M 1:100



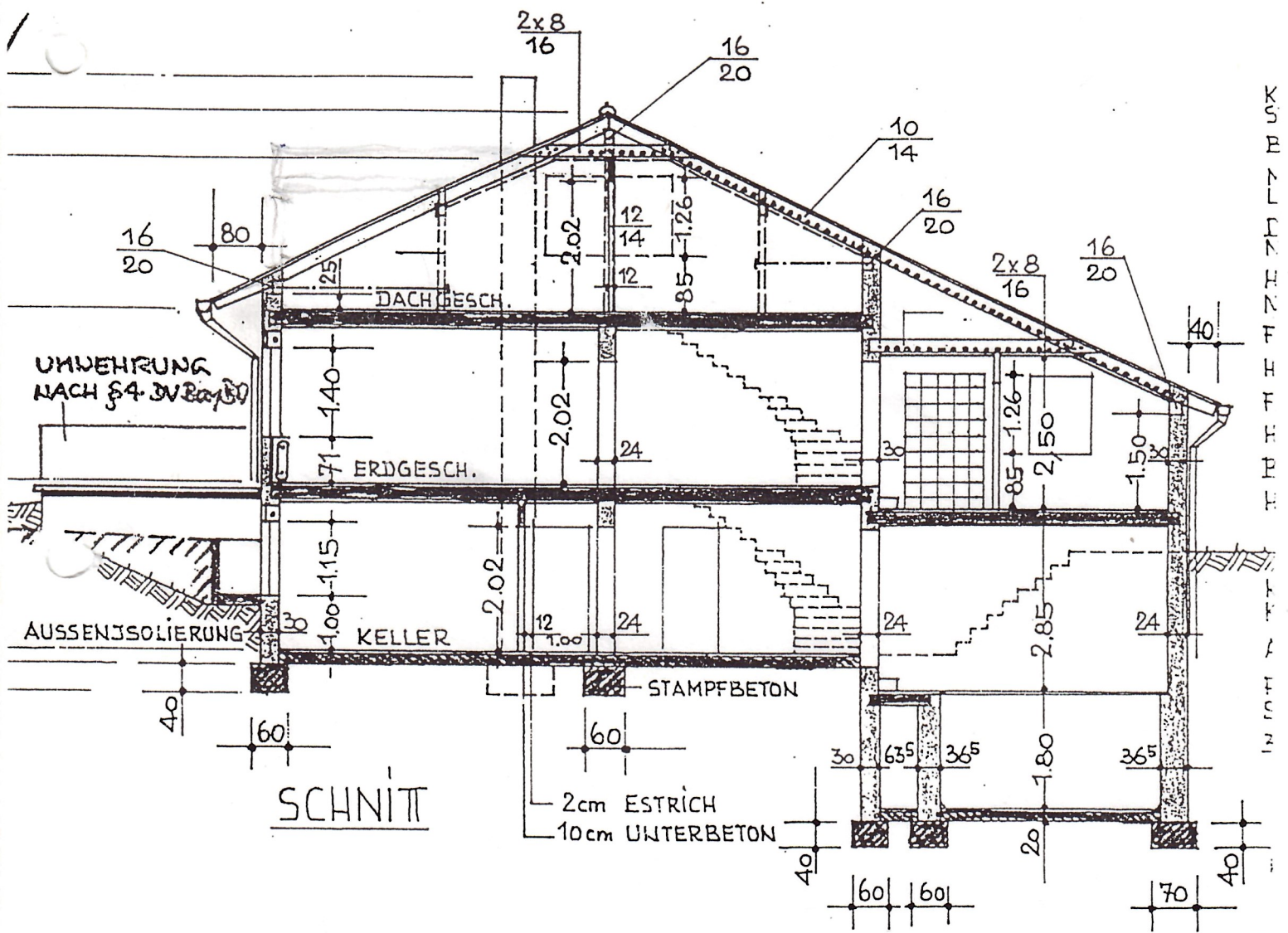
GRENZE

STRASSESEITE "SÜD"

DER BAUHERR: 1 0 0



Schnitt



UNTERSCHREIBUNG

un:

Erlar

DER BAUHERR:

DIE NACHBARN:

ERLANGEN, IN DER ARCH