

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlangen

### EFH Erlangen Eltersdorf



Objekt-Nr. OM-349956

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **810.000 €**

91058 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	617,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

MARMORBÖDEN: Bis auf Schlafräume besticht das gesamte Haus durch schöne Marmorböden, die ein sehr wohnliches Ambiente schaffen.

GROÙE TERRASSE: eine wrläufige Terrasse mit Natursteinfliesen im Großformat lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

FREISTEHENDE TERASSE: Eine zusätzliche Terrasse im Garten bietet weiteren Raum für gesellige Stunden im Freien.

BEHEIZBARER POOL: Der große Pool (8,1x3,5 Meter) ist beheizbar und sorgt für Badespaß zu jeder Jahreszeit.

MODERNE KÜCHE: Die große moderne Küche ist mit hochwertigen Gaggenau-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

HEIZUNG: Das Haus wird über eine Ochsner Wärmepumpe beheizt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

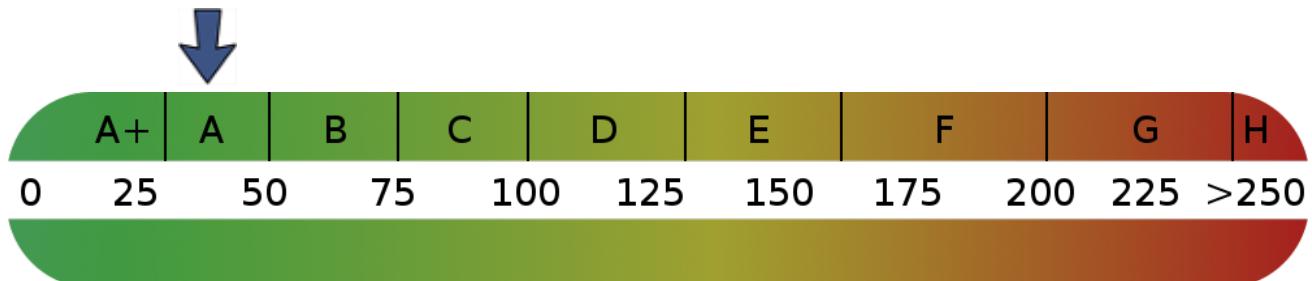
Gute Anbindung in die Autobahn und die A3. S- Bahn Station Eltersdorf und Bushaltestelle sind nur wenige Schritte entfernt. Das Zentrum von Erlangen, Fürth und Nürnberg erreicht man in kürzester Zeit.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



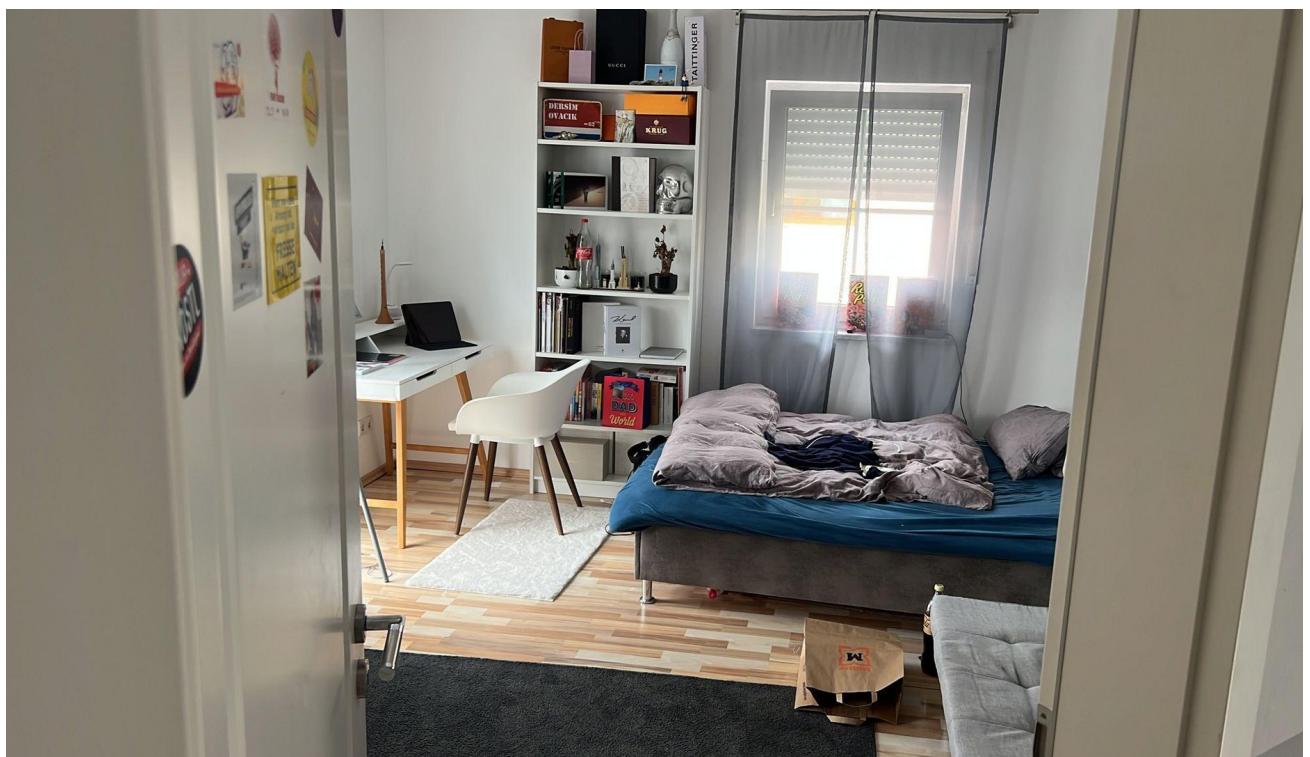
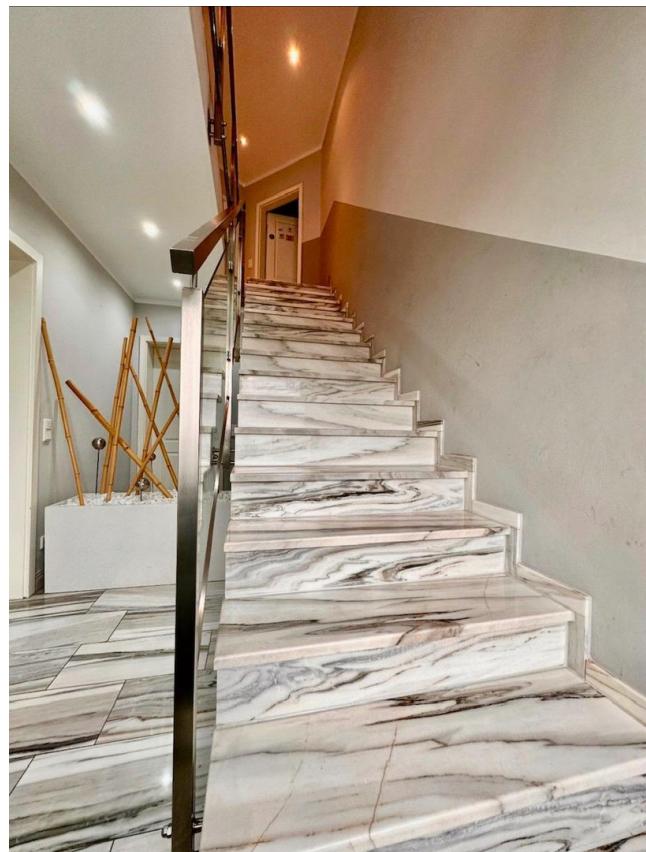
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

