

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kleinseebach

**2 Häuser einzeln oder zusammen auf großem Grundstück**



Objekt-Nr. **OM-382330**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Leni

91096 Kleinseebach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.760,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	10,00	Carports	2
Wohnfläche	591,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Möhrendorf/Kleinseebach bei Erlangen

Dies ist ein Privatverkauf, somit fällt keine Provision an.

Großes Anwesen mit 1700qm Bauland und zusätzlich unglaublichen 3000qm Garten mit eigenem See.

Es gibt kaum ein vergleichbares Grundstück in der Umgebung, hier trifft Ruhe und Natur eine gute Verkehrsanbindung.

Auf dem Grundstück steht eine imposante Villa mit Nebenhaus.

Preis Nebenhaus (ca. 110qm Wohnfläche + Nutzfläche+ Garten) 480.000€.

Preis Haupthaus (ca 450qm Wohnfläche + Nutzfläche+ 3000qm Garten) 780.000€.

Dies entspricht dem aktuellen Grundstückswert von 705€ pro qm.

Wer beide Häuser zusammen kauft (auch als Käufergemeinschaft) kann gerne den Preis verhandeln.

Die Häuser sind aktuell verbunden und stehen auf einem gemeinsamen Grundstück. Dieses kann zu zwei Grundstücken getrennt werden.

Dazu sind weitere Umbau arbeiten und eine notarielle Teilung nötig, die von den Käufern gemeinsam getragen werden.

Dazu zählt: die Trennung der Wasser und Stromleitungen, der Einbau von jeweils einer separaten Heizung, im UG eine Trennwand und die notarielle Teilung.

Details können gerne bei einer Besichtigung geklärt werden.

Die Villa hat eine luxuriöse Ausstattung mit Innenpool, Sauna etc., Einliegerwohnung und Garage. Der 3000qm Garten mit Teich ist über die großzügige Terrasse zu erreichen.

Das kleine Haus ist für eine Familie mit einem größeren Kind geeignet (Zimmer im Parterre), kann aber baulich um 2 Schlafzimmer erweitert werden um auch einer Familie mit kleineren Kinder gerecht zu werden.

Eine Tiefgarage und ein eigener Garten sind auch vorhanden.

## Ausstattung

Die Häuser befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind durch das zeitlose und offene Design sehr attraktiv.

Fertigstellung 1989 danach weitere Modernisierungen und Umbauten vorgenommen. Das Haus ist bezugsbereit, sollte aber in nächster Zeit weitere Optimierungen erhalten.

- Ölheizung, Wärmepumpe + Fußbodenheizung – Modernisierung/Wartung
- Klima/Lüftungsanlage – Funktion konnte nicht getestet werden
- Dach (teilweise verglast) – Wärmeisolierung und Rückbau des Glasdachs
- Teichanlage mit UV Anlage > ökologisch gepflegt – Holzstege müssen neu belegt werden.
- Schwimmbad – war länger nicht befüllt- wurde vor kurzem mit Epoxid abgedichtet
- Einfahrtstor/ Tiefgarage /Garage – modernisieren bzw. Instandsetzen
- Carport – Erneuerung der Überdachung oder Umbau zur Wohnfläche

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Anwesen wurde von den Eigentümern geplant, gebaut und bewohnt.

Nun ist es an der Zeit dieses wundervolle Objekt der nächsten Generation zu überlassen, die ihre Zukunft hier neugestalten können.

Die Raumaufteilung ist aktuell nicht für Familien mit kleinen Kindern optimiert, kann aber entsprechend umgebaut werden.

Da es sich nicht um einen Notverkauf handelt, werden die neuen Eigentümer persönlich durch die Familie ausgewählt. Daher ist ein Verkauf durch einen Makler nicht vorgesehen.

Wir freuen uns auf alle Anfragen und bitten Vorab um eine Info für welches Haus Sie sich interessieren würden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven Wohngegend mit gehobener Nachbarschaft, inmitten eines gewachsenen, grünen Umfelds in Kleinseebach/Möhrendorf.

Unweit von Erlangen mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aber dennoch am Ortsrand mit unverbaubarem Blick (Bebauungsgrenze).

Alle wichtigen Einrichtungen – Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten – befinden sich in bequemer Reichweite. Eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr (Autobahn A3/A73-Bahnhof) ist ebenfalls gegeben.

Das großzügige Grundstück bietet eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe – ideal für anspruchsvolle Familien, Unternehmer oder Investoren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Haupthaus mit Teich



Winter

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Außenkamin

# Exposé - Galerie



Außengrill



Garten

# Exposé - Galerie



Außendusche



Holzlager

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Haupthaus

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Freizeitraum

# Exposé - Galerie



Badewanne



Bar mit Kamin

# Exposé - Galerie



Sauna + Dampfbad



Schwimmbad mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Wellnesbereich



Whirlpool

# Exposé - Galerie

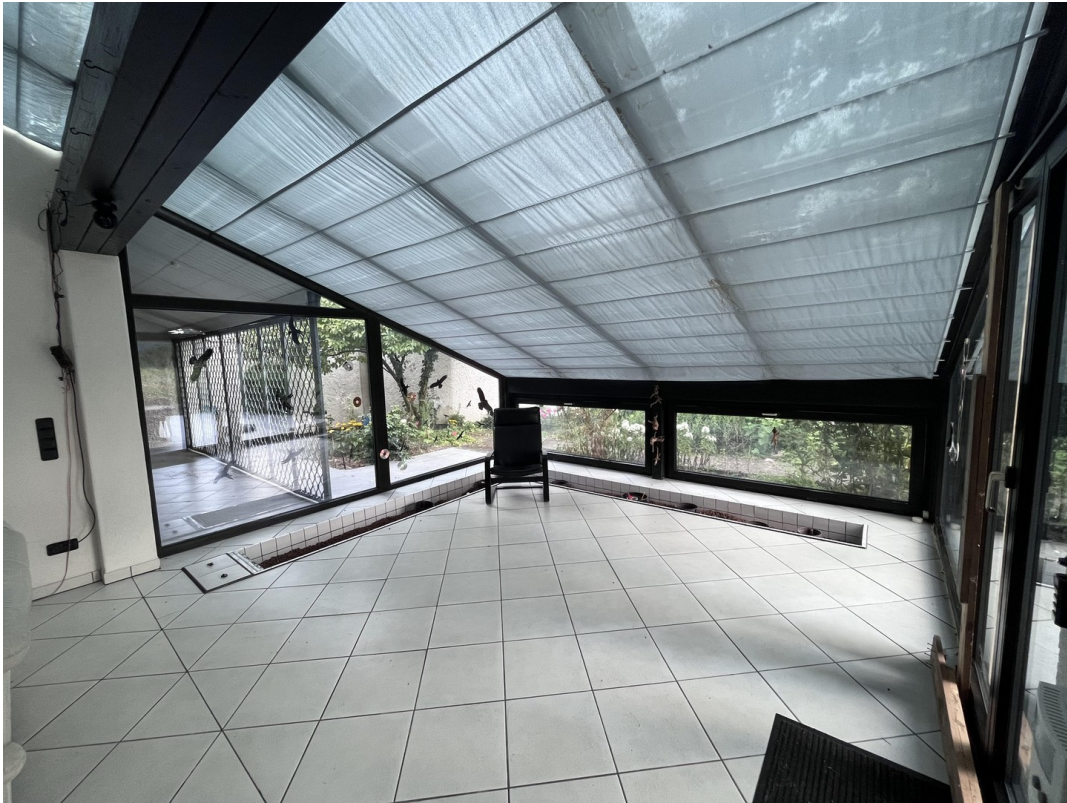


Essbereich



Kaminbereich

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmerbereich

# Exposé - Galerie



Apartment



kleines Haus links

# Exposé - Galerie



Garten kleines Haus



kleines Haus SZ

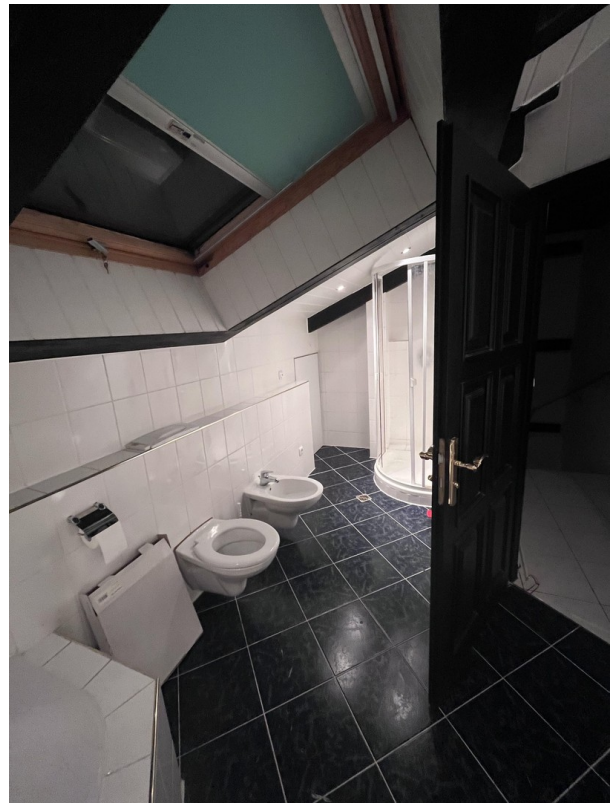
# Exposé - Galerie



kleines Haus SZ2



kleines Haus Bad



kleines Haus Bad2

# Exposé - Galerie



kleines Haus Wohnzimmer



kleines Haus Kamin

# Exposé - Galerie



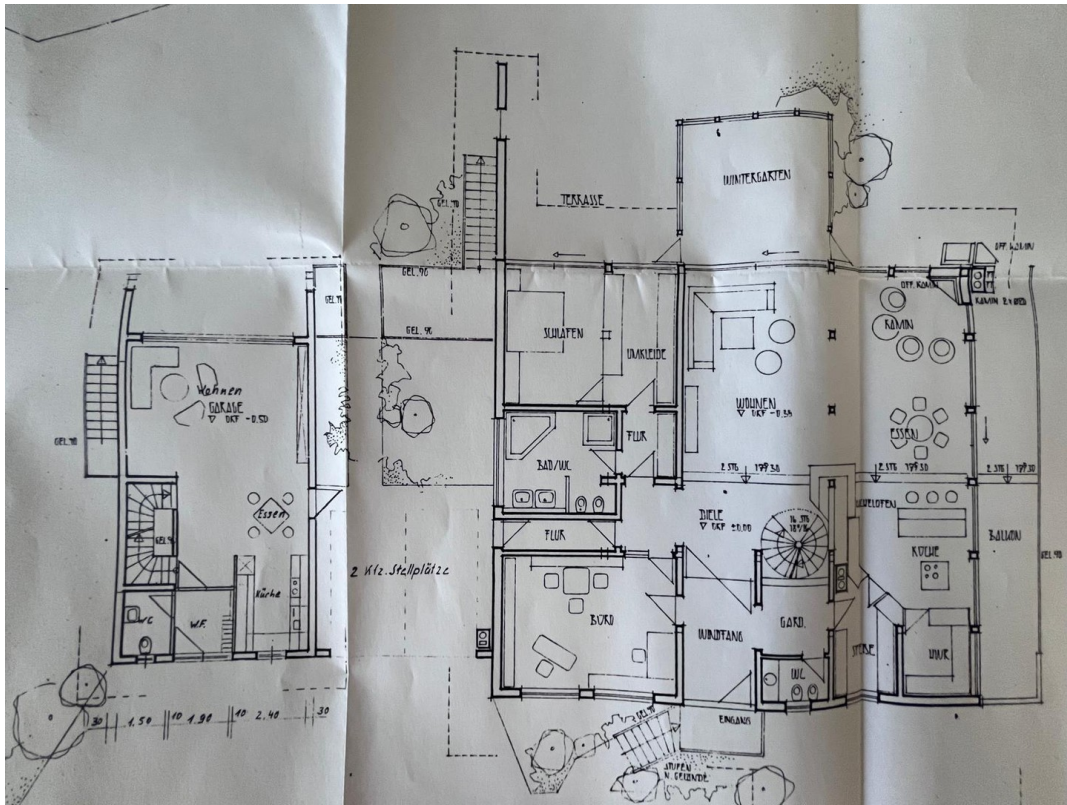
Blick oben Links



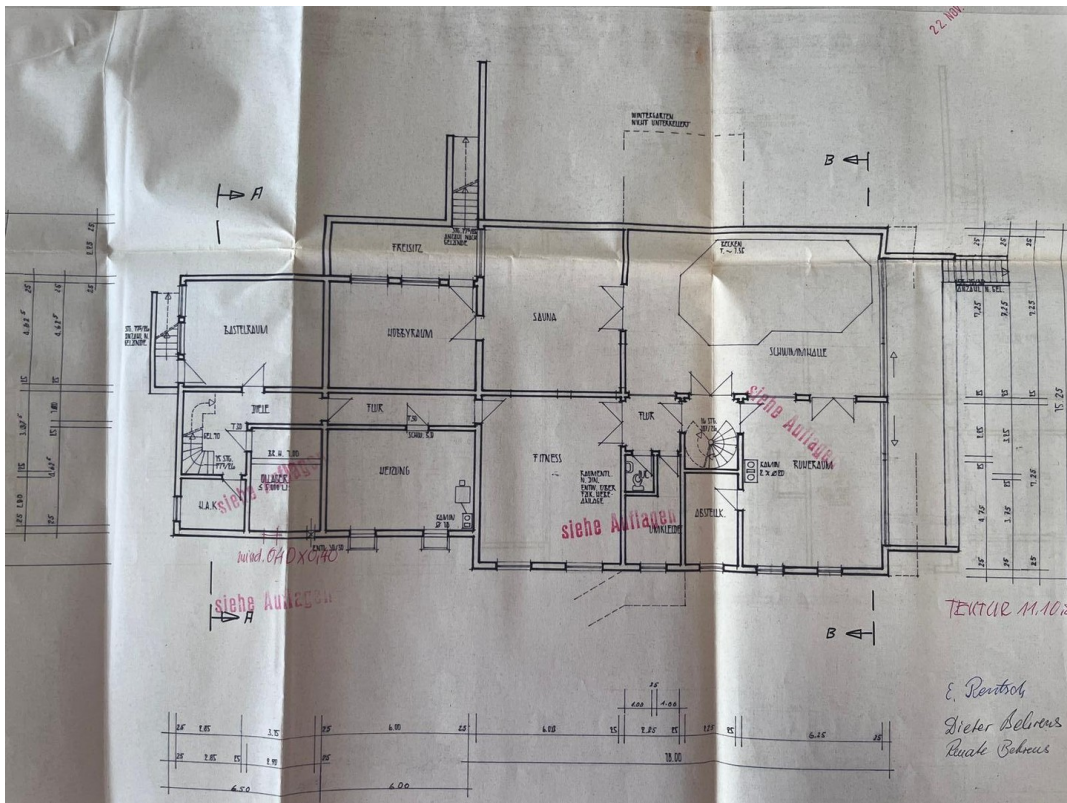
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

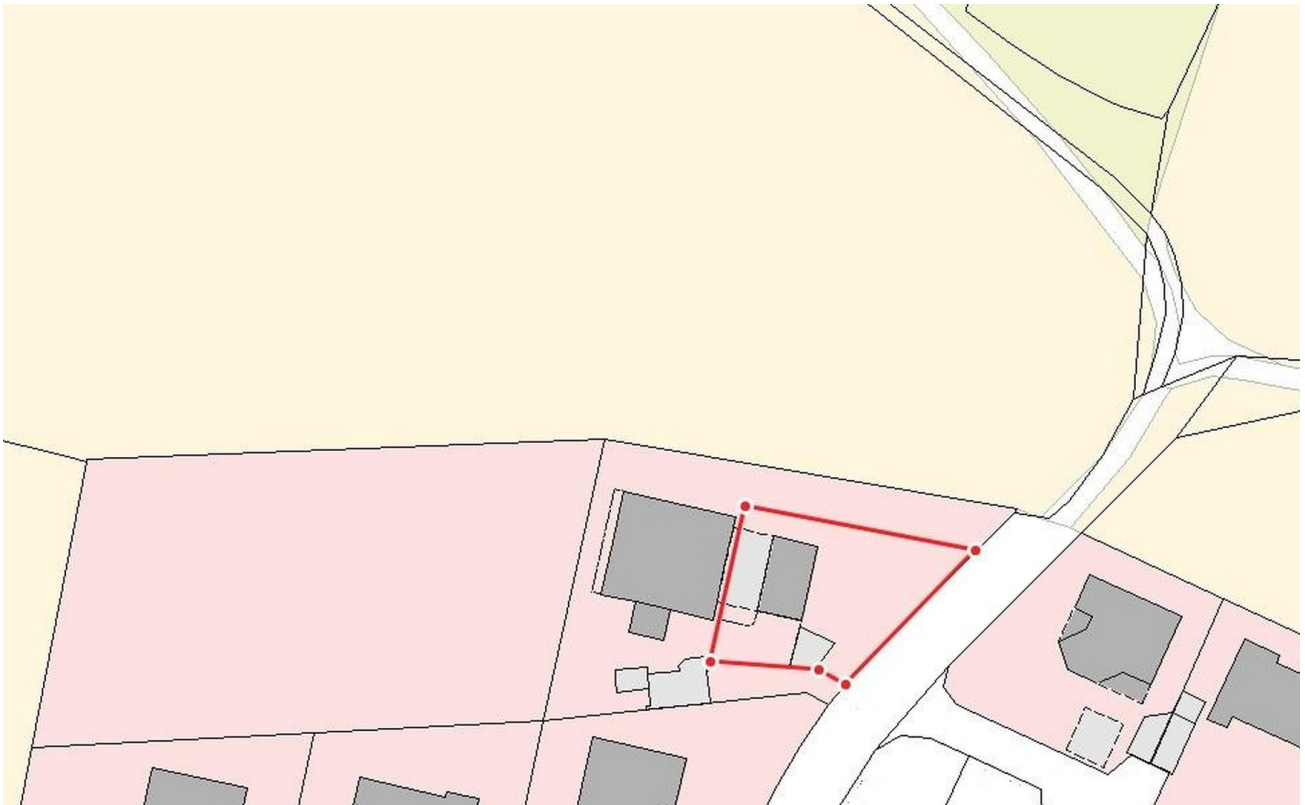


Plan EG



Plan UG

# Exposé - Grundrisse



Trennung Grundstück