

Exposé

Einfamilienhaus in Erlangen-Eltersdorf

**Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage-
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-423192

Einfamilienhaus

Verkauf: **569.000 €**

91058 Erlangen-Eltersdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	552,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EFH in Erlangen-Eltersdorf

- Baujahr 1956 + Anbauten 1972 + 1985 - massive Bauweise
- Wohnfläche ca. 118 m² - Grundstücksgröße ca. 552 m²
- Garage + Werkstatt + überdachter Freisitz
- Zimmeranzahl 6
- Befeuerung/Heizung Zentralheizung Öl
- Teilmobilisiert
- Verfügbar ab bezugsfrei

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet auf ca. 118 m² Wohnfläche und einem 552 m² großen Grundstück einen idealen Rückzugsort in einer ruhigen Wohnsiedlung.

Es wurde in den Jahren 1972 und 1985 durch Anbauten erweitert. Der Garten lässt viel Freiraum für die Umsetzung der eigenen Gartenträume offen und bietet reichlich Platz für Entspannung und Erholung.

Im Erdgeschoss finden Sie den großzügigen Wohnbereich mit angrenzenden Essbereich, ein weiteres Zimmer, die Küche sowie ein Bad und separates WC.

Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet, ideal für gemütliche Stunden mit der Familie. Der angrenzende Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Die Küche ist ebenfalls geräumig und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Das voll ausgebaupte Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, der flexibel genutzt werden kann, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Ein zweites Bad steht hier ebenfalls zur Verfügung.

Der traditionelle Baustil bietet die Möglichkeit, das Haus im charmanten Originalzustand zu belassen oder es nach und nach zu modernisieren.

Das Haus ist unterkellert, mit Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie Abstellräumen.

Eine Garage mit einer angebauten Werkstatt und einem überdachten Freisitz befinden sich auf dem Grundstück.

die erfolgten Modernisierungen werden durchgeführt:

1985 wurde der Anbau und das Dach neu gedeckt

1989 das Bad und Zimmer im 1. Stock eingebaut

1991 neue Fenster

1992 Bad neu gefliest

1993 neuer Heizkessel

1995 Fassade neu

2001 Toilette neu gefliest

Energieausweisdaten

Ausweisart bedarfsorientiert

Baujahr lt. Energieausweis 1956

Hauptenergeträger Öl

Energieeffizienzklasse H

Endenergiebedarf 265,94 kWh/(m².a)

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die umliegende Bebauung besteht aus weiteren Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die Busverbindung in alle Stadtteile Erlangens ist sehr gut. Bahnhof Eltersdorf – RB Anschluss auf der Strecke Nürnberg-Bamberg, BAB-Ausfahrt A73 Eltersdorf. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vor Ort.

In Eltersdorf finden Sie Kindergarten, Kinderhort, Grundschule (weiterführende Schulen in Erlangen-Bruck), Ärzte, soziale Dienststellen der ev. und kath. Kirche, Apotheke sowie ein vielfältiges Freizeitangebot in diversen Vereinen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	265,94 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnhaus mit Garage

Exposé - Galerie

www.ohne-makler.net/expose/423192



Vorgarten



Terrasse



Exposé - Galerie



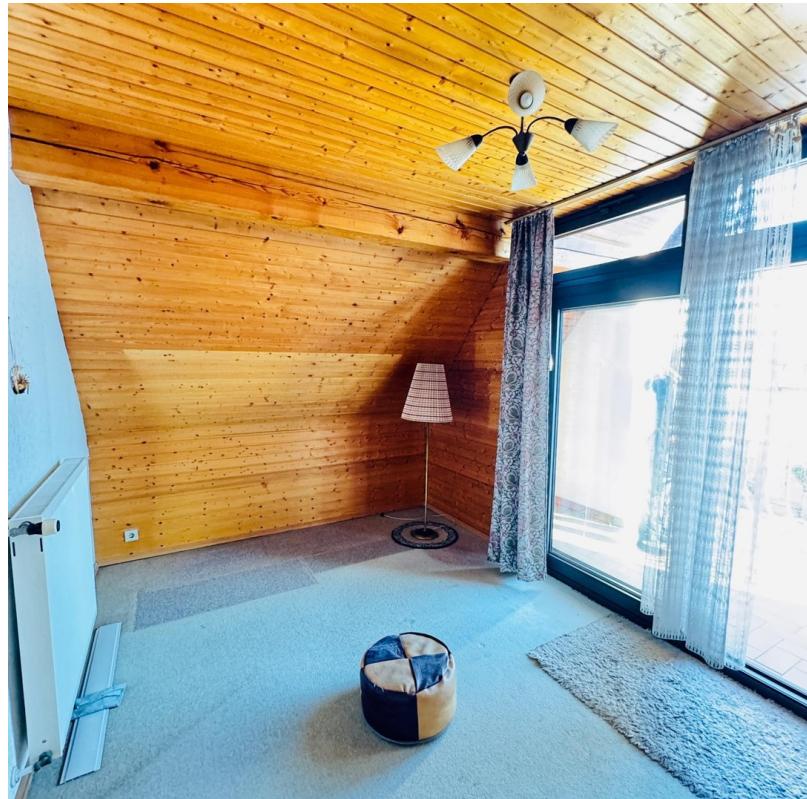
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

