

Exposé

Reihenhaus in Erlangen

Reihenhaus in Erlangen Büchenbach



Objekt-Nr. OM-441240

Reihenhaus

Verkauf: **625.000 €**

91056 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	135,00 m²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihennittelhaus (Niedrigenergiehaus) aus dem Jahr 2002 in ruhiger Wohnlage von Erlangen-Büchenbach.

Das Haus bietet ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ein großes Wohn-Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, eine großzügige Küche,

2 Schlafzimmer mit der Möglichkeit auf 3 vollwertige Schlafzimmer zu erweitern, 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken, 1 Gäste-WC und ein beheizbarer Hobby-/ Schlafräum oder Home Office im Keller lassen Raum für Entfaltung.

Der großzügige Balkon und die sonnige Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung mit angrenzendem Garten samt Gartenhäuschen bieten ideale Voraussetzungen zum Entspannen und für Hobbygärtner. Der neu gestaltete Vorplatz mit ansprechendem Beet und praktischem Fahrradschuppen schafft zudem einen einladenden Ort, um die Abendstunden in angenehmer Atmosphäre zu genießen. 1 Abstellraum, 1 Heizungs- und Waschraum und 1 Garage runden das Angebot ab.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 135 m².

In den letzten Jahren wurden regelmäßig Instandhaltungen durchgeführt:

- Haus und äußere Dachbalken 2022 neu gestrichen
- Nordseitige Terrasse 2022 neu verlegt
- Gasheizung im April 2019 ausgetauscht
- Balkon 2013 erneuert (inkl. neuem Geländer)
- Parkettboden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss 2012 neu verlegt

Ausstattung

Die Wohnräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind mit Parkettboden ausgestattet. Flur, Küche, Bad und Keller mit Fliesenboden.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Balkon, Garten, Keller, Gasheizung, Garage, Fahrradschuppen

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das eigentümergepflegte Reihennittelhaus befindet sich im Stadtteil Büchenbach in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr, sehr guter Infrastruktur und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Infrastruktur:

Das Nahversorgungszentrum Rudeltplatz mit Supermärkten, Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger, Ärzte und Apotheke ist fußläufig erreichbar. Sportverein, Grundschule, Hort, Kindergärten und Krippen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Schulzentrum West mit Gymnasium, Realschule und Mittelschule ist knapp 2km entfernt.

Das neue Stadtteilhaus Büchenbach mit Bibliothek wird im September eröffnet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

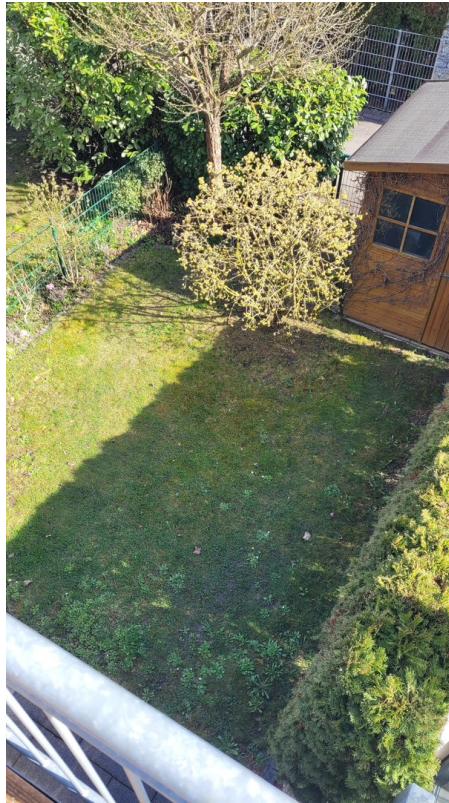


Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse und Balkon

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

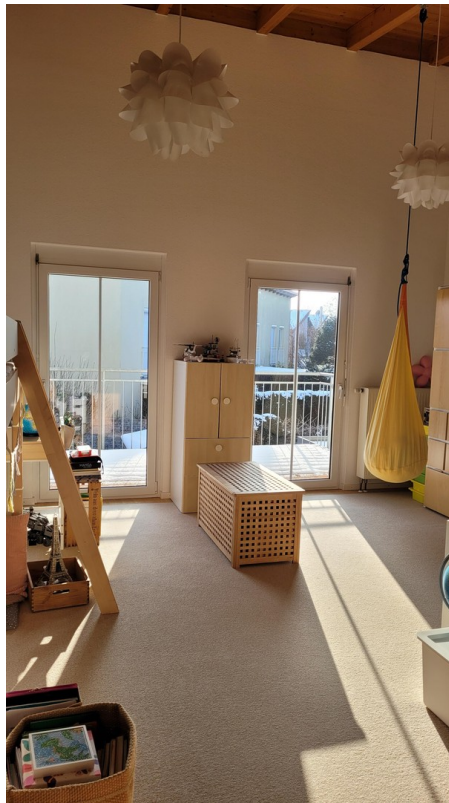


Bad mit Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

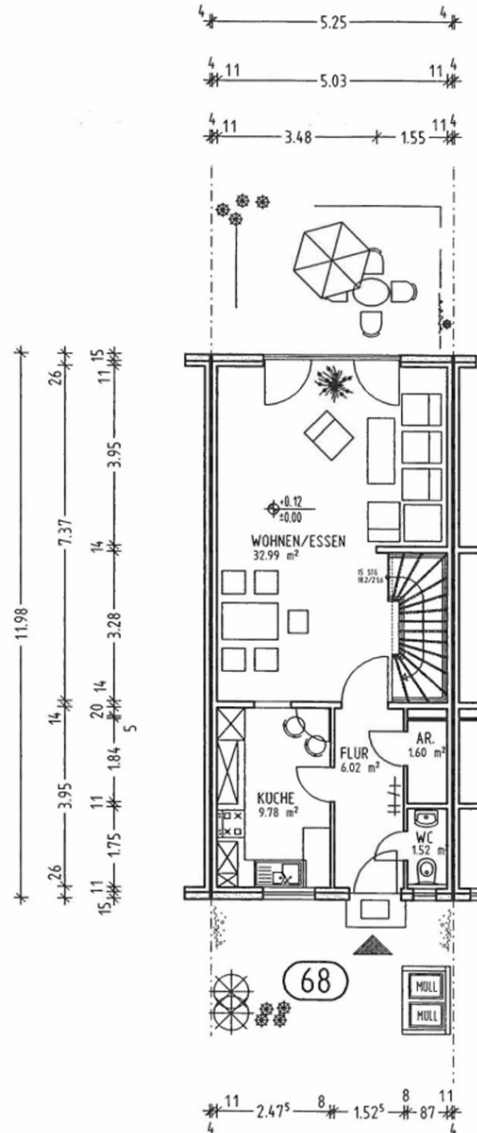


Gäste-/Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse

Reihenmittelhaus Erlangen, Büchenbach

Grundrisse

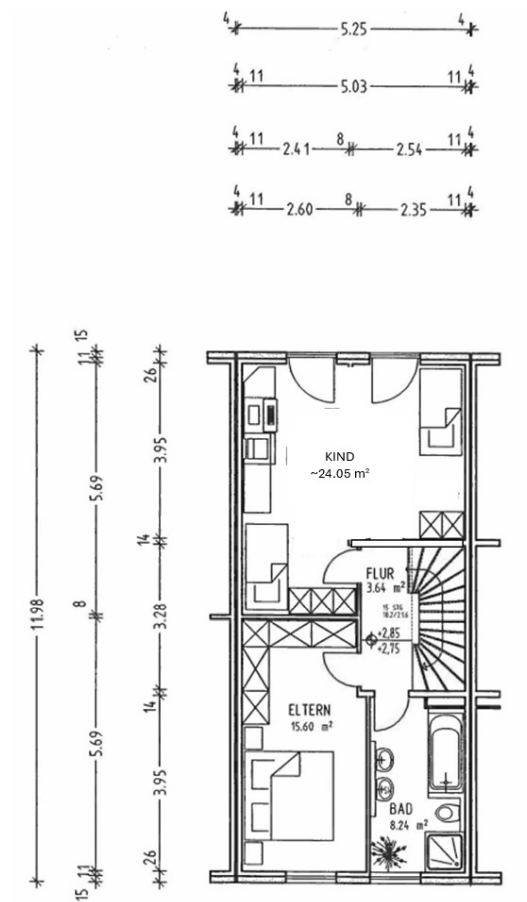


Erdbeschoss

Seite 8 von 11

Exposé - Grundrisse

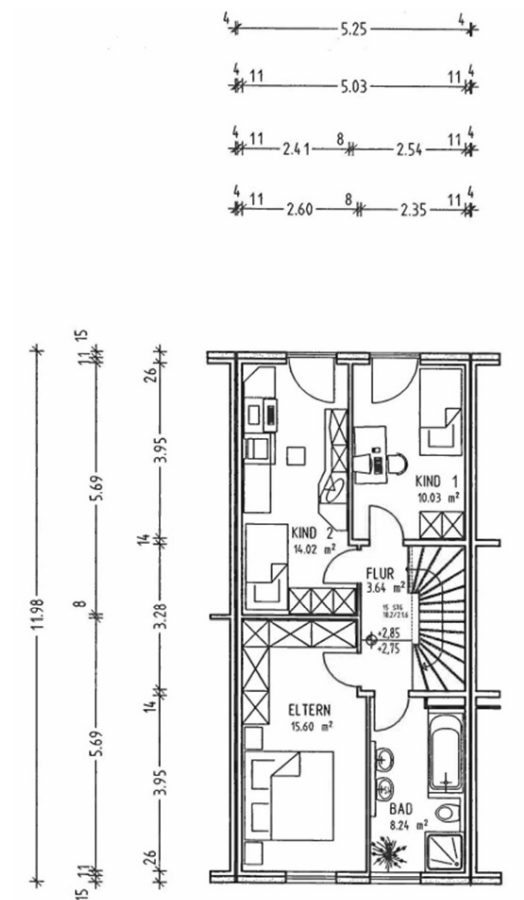
Reihenmittelhaus Erlangen, Büchenbach



1. Obergeschoss (aktuell)

Exposé - Grundrisse

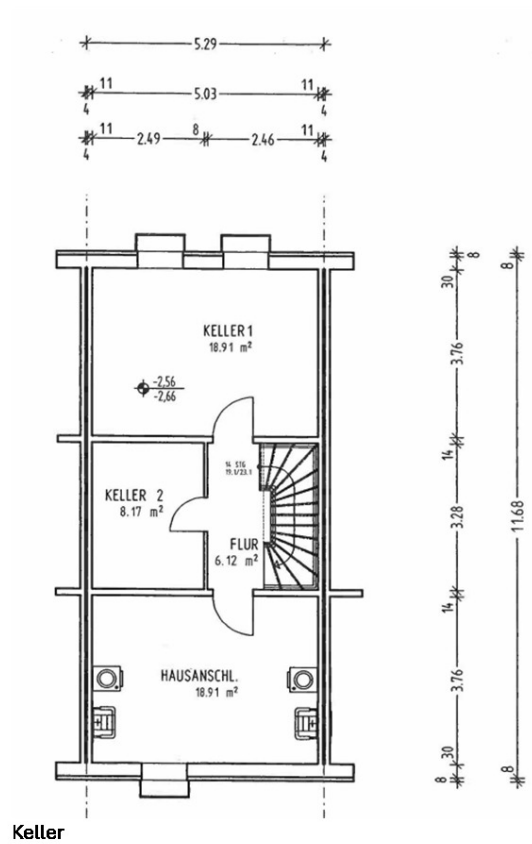
Reihenmittelhaus Erlangen, Büchenbach



Beispielgrundriss für 1. Obergeschoss: Dank des durchdachten Grundrisses kann das heutige Kinderzimmer in zwei vollwertige Zimmer geteilt werden.

Exposé - Grundrisse

Reihenmittelhaus Erlangen, Büchenbach



Keller