

# Exposé

## Reihenhaus in Erlangen

### Hochwertig saniertes Reihenmittelhaus in Alterlangen



Objekt-Nr. OM-441506

**Reihenhaus**

Verkauf: **749.000 €**

91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der ruhigsten Lagen Erlangens, nördlich des Albert-Schweitzer-Gymnasiums, erwartet Sie dieses frisch sanierte Reihenmittelhaus – komplett erneuert und sofort bezugsfertig.

Auf 148,6 m<sup>2</sup> verteilen sich fünf Zimmer, zwei moderne Badezimmer und ein großzügiger Wohnbereich – mit Platz für alle, die hier leben werden. Die sonnige Südterrasse, der neu angelegte Garten und der Balkon machen das Haus auch nach draußen hin zum echten Zuhause.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage für 20.000€

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt:

Neue Fenster und Türen (2024)

Elektrische Rollläden sowie Klimaanlage im Dachgeschoss (2024)

Ausbau des Dachgeschosses inkl. neuer Dachflächenfenster und Dämmung (2024)

Erneuerung der Leitungen (Elektro, Heizung, Wasser und Abwasser) (2024)

Moderne Brennwertheizung (Baujahr 2015)

Erneuerte Badezimmer (2024)

PV-Anlage mit 5,8kWp (2025)

Garten neu angelegt (2026)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

