

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlangen

**Einzugsbereit - Neubau-EFH 2026 mit Blick ins  
Naturschutzgebiet · provisionsfrei · A+**



Objekt-Nr. OM-446860

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.199.500 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Mandel  
Telefon: 0176 44432068

91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	318,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	160,55 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Bei den im Exposé verwendeten Bildern handelt es sich ausschließlich um Originalaufnahmen der Immobilie. Es wurden keine KI-generierten Inhalte verwendet. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und bezugsbereit.

Dieses exklusive hochwertig errichtete Neubau-Einfamilienhaus aus 2026 befindet sich in der beliebten Stadt Erlangen im Stadtteil Alterlangen – Schallershof und beeindruckt durch sein absolut einzigartiges Alleinstellungsmerkmal. Der unverbaubare Blick auf das direkt angrenzende Naturschutzgebiet des Wiesengrunds, der grünen Lunge Erlangens.

Hier genießen Sie absolute Ruhe, einen traumhaften Grünblick und die zentrale Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 160,55 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf großzügige, lichtdurchflutete Zimmer überzeugt das Haus durch eine moderne Architektur, einen durchdachten Grundriss und einem schönen Garten mit zwei Terrassen – perfekt für Sonnenliebhaber. Für die Zukunft sind Sie mit diesem Einfamilienhaus dank Energieeffizienzklasse A+ bestens ausgerüstet.

Durch den provisionsfreien Kauf dieser wunderschönen Immobilie, sichern Sie sich zusätzlich eine Einsparung von ca. 59.476,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme), da Sie das Haus direkt vom Eigentümer kaufen und zusätzlich erhalten Sie noch 5 Jahre Gewährleistung, da es sich um einen Neubau handelt.

Das Einfamilienhaus wird komplett fertiggestellt und wird nun erstmalig vermarktet, es ist direkt einzugsbereit ganz ohne Baurisiko.

Ein absolutes Highlight bildet der offene Wohn- und Essbereich mit seinem beeindruckenden Ausblick auf das Naturschutzgebiet mit Zugang zu den zwei Terrassen und dem großen Garten - ideal für entspannte Abende oder Grilltage mit Freunden. Der Offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für eine moderne Küche einen Esstisch und Ihrer gemütlichen Sofalandschaft. (Eine TV-Wandhalterung kann organisiert und angebracht werden, sprechen Sie uns gerne darauf an)

Auch das Tageslichtbad ist ein Augenschmaus für alle Wellnessfans. Die begehbare Dusche im hocheleganten Design, das Doppelwaschbecken mit Hochglanz Unterschrank, das Hänge-WC, der LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion und die Badewanne für zwei Personen runden das Badezimmer stilvoll ab. Das Duschkabinen Design wird in Zusammenarbeit mit dem Käufer installiert (bereits inklusive). Auch weitere Arbeiten können nach Wunsch organisiert und erledigt werden.

Ebenso verfügt dieses wunderschöne Einfamilienhaus im Erdgeschoss über ein praktisches Gäste-WC mit Dusche, Handwaschbecken mit Unterschrank, Hänge-WC und LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion

Ein Spitzboden sorgt zudem für viel zusätzlichen Stauraum – perfekt, um Ordnung und Freiraum im Alltag zu schaffen.

Abgerundet wird dieses schöne Haus mit einem Stellplatz auf dem Grundstück.

Das Foto des Hauswirtschaftsraums dient als Beispiel aus einer unserer Immobilien. Der Hauswirtschaftsraum in diesem Haus wird noch erstellt und in ähnlicher Ausführung realisiert, mit hochwertigen Heizelementen, wie einem großen Pufferspeicher und Viessmann Wärmepumpe (Testsieger Vitocal 250-A).

Der Außenbereich befindet sich aktuell noch in der finalen Fertigstellung und wird selbstverständlich passend zum hochwertigen Gesamtbild des Hauses gestaltet.

Sie suchen ein Einfamilienhaus in der Stadt und gleichzeitig in der Natur? Erfüllen Sie sich Ihren Wunsch und machen Sie dieses Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause und schreiben Sie uns gleich für einen Besichtigungstermin an.

## Ausstattung

Zusätzlich zu der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung verfügt dieses Einfamilienhaus über eine hochmoderne Ausstattung, die den Wohnkomfort

widerspiegeln und mit einer Energieeffizienz A+ sind Sie bestens für die Zukunft ausgestattet sind und bleiben.

Die hochwertigen dreifachverglasten Fenster sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre im gesamten Haus, sondern bieten auch eine ausgezeichnete Wärmedämmung, die den Energieverbrauch deutlich reduzieren und die Heizkosten senken.

Die massive monolithische Hausbauweise und die Testsieger Wärmepumpe von Viessmann Vitocal 250-A gewährleisten eine nachhaltige Wärmeversorgung und Qualität für dieses schöne Einfamilienhaus.

Mit dieser modernen und effizienten Ausstattung ist und bleibt dieses Einfamilienhaus ein nachhaltiges Zuhause für jetzt und für die Zukunft.

- 2 Sonnenterrassen
- schöner Garten
- Echtholzparkett und Fliesen
- Einbau moderner und effizienter Fußbodenheizung (Geringe Vorlauftemperatur)
- Energieeffiziente Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger)
- 3-fach Fenster innen weiß und außen Schwarz
- elektrische Aluminiumrollläden in Schwarz (motorgesteuert, per App und per Fernbedienung steuerbar) ausgenommen Spitzboden und das Große maßgefertigte Fenster im Treppenhaus
- Digitale Thermostate per App steuerbar
- dezentrale Lüftungsanlage in diversen Räumen
- 3-adrige Elektroleitungen inkl. Unterverteiler, Kippschaltautomaten, FI-Schalter und Multimedia Hub innerhalb des Hauses. Inklusive Netzkabeln und Netzwerkdosen in jedem Aufenthaltsraum
- Tageslichtbad mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (begehbare Dusche, Doppelwaschbecken mit Hochglanzunterschrank, Badewanne für 2 Personen, Hänge-WC, Armaturen inklusive LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- Separates Gäste-WC mit modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (begehbare Dusche, Hänge-WC, Handwaschbecken mit Unterschrank, Armaturen und LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung).
- Dacheindeckung mit Flachziegeln in schwarz.
- hochwertige Zimmertüren (Vollspan) inkl. Zarge und Türdrücker.
- Helle, schön gespachtelte Wände.
- Wärmedämmende Haustüre in schwarz.
- LED Smart Motion Sensing Treppenbeleuchtung (step by step)
- diverse Spots und Lichter innerhalb des Hauses
- diverse Außenlichter
- LED Terrassenbeleuchtungen per App Steuerbar.
- Integrierte LED-Lichtlinie im Dachüberstand zur stilvollen Fassadenbeleuchtung
- Wohnfläche 160,55 m<sup>2</sup>
- 5 großzügige Zimmer
- Abstellraum

- Einsparung von ca. 59.476,20 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme)
- Massivbauweise
- Alarmanlage mit Bewegungsmelder, Sensoren und direkt Benachrichtigung aufs Handy
- Video-Sprechanlage
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage nach der Besichtigung. (Alle Handwerker und Gewerke sind für uns Zeitnah verfügbar).

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Lage des Einfamilienhauses ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. Mit dem Naturschutzgebiet direkt vor der Haustür, genießen Sie hier die Vorzüge eines absoluten grünen Erholungsortes und profitieren dennoch von einer guten Anbindung an die Infrastruktur Erlangens.

Alterlangen zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung in die Stadt an.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch gastronomische Einrichtungen und gemütliche Cafés laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern bietet Alterlangen eine Vielzahl von Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die B4 und die Autobahnen A3 und A73 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was für Pendler und Berufstätige eine optimale Anbindung in die Innenstadt und an die umliegenden Städte wie Nürnberg und Fürth gewährleistet.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, insbesondere entlang des nahegelegenen Regnitzufers oder durch den Brucker Lache-Park. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Natur genießen.

Insgesamt bietet der Ortsteil Alterlangen eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien und Menschen, die das Wohnen in der Nähe der Stadt schätzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht LED



Terrasse

# Exposé - Galerie



Treppe Aussicht



Treppenbeleuchtung

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Terrasse

# Exposé - Galerie



Aussicht Schlafzimmer



Aussicht Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Waschbecken



LED Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusch Bad Erdgeschoss



Aussicht Naturschutzgebiet

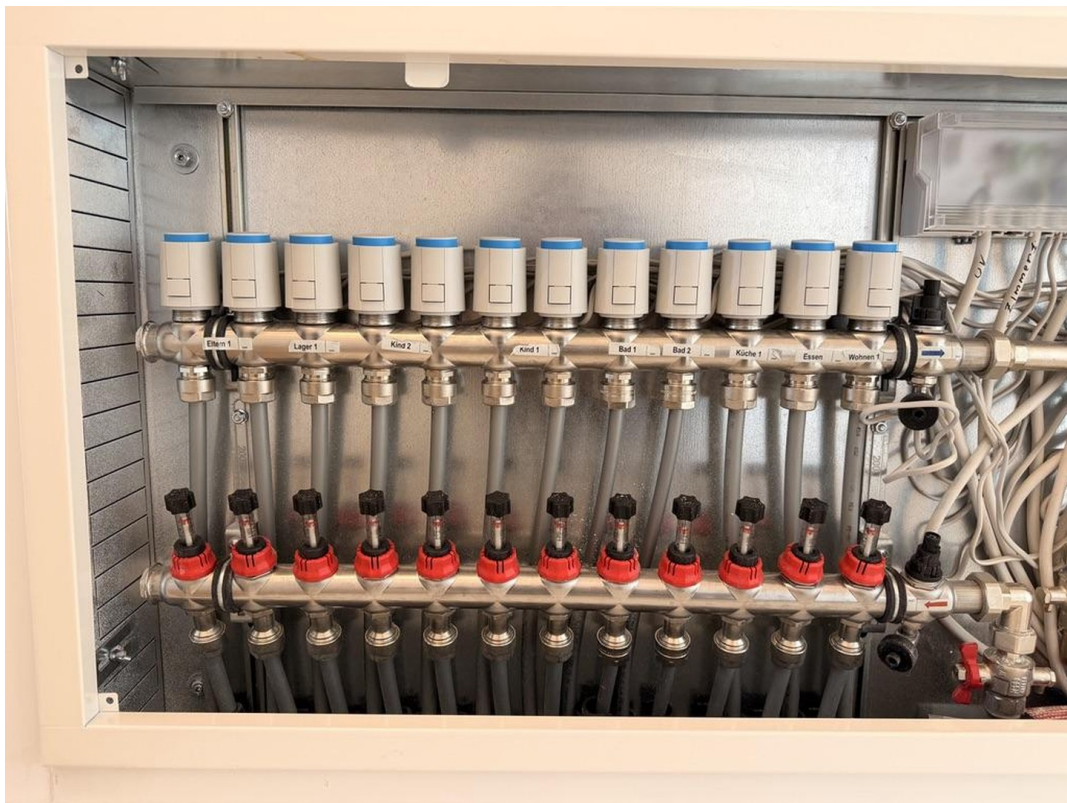
# Exposé - Galerie



Treppenbeleuchtung



Hauswirtschaftsraum



Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Strom



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Aussicht Wiesengrund