

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Erlangen

### zentrumnah und mitten im Grünen: Doppelhaushälfte in Erlangen



Objekt-Nr. OM-465867

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **933.000 €**

91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	426,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	193,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	455,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte, helle Haus in einer der begehrtesten Wohnlagen Erlangens bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von 193 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf sieben Zimmer. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Erdgeschoss bietet neben einem bisher als Büro genutzten Raum mit eigenem Zugang zu Terrasse und Garten einen großzügigen und wintergartenartigen Wohnbereich mit Blick ins Freie. Daran schließt sich der nur optisch durch einen Kachelofen\* getrennte offene Essbereich an. Die Küche befindet sich direkt daneben.

Das Haus verfügt über ein großes Elternbadezimmer mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, WC und Bidet in der oberen Etage und zudem über ein Gästebad mit Dusche und WC im Erdgeschoss. Die unterschiedlich groß geschnittenen Wohnräume im oberen Stockwerk strahlen durch das Buchenholzparkett und die hohen Dachschrägen und Dachgauben eine angenehme Wohligkeit und Wärme aus. Im mittleren der drei Räume wäre die Einrichtung eines Studios denkbar, das den Blick auf den angrenzenden Wald und die durch die Bäume hindurch scheinenden Seen freigibt.

Im Keller befinden sich neben ausreichend Stauraum (Abstellraum, auch als Werkstatt geeignet, und Hauswirtschaftsraum, in dem sich baulich abgegrenzt die Öltanks befinden) auch zwei ausgebaut und mit Fußbodenheizung ausgestattete Wohnräume, die ebenfalls vielfältig etwa als Büro, Gästezimmer, Hobby- oder Partyraum genutzt werden können. Erd- und Untergeschoss sind durchgehend weiß gefliest und mit einer Fußbodenheizung versehen.

\*Der Kachelofen entspricht nicht mehr den aktuellen Standards, kann aber durch eine entsprechende Umrüstung wieder in Betrieb genommen werden. Das Haus wird mit einer modernisierten Buderus-Ölheizung samt Energieeffizienzpumpe aus dem Jahr 2018 inklusive Wartungsvertrag betrieben und ist ab sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in Erlangens grünem Westen in gehobener Wohnlage direkt angrenzend an ein Wasser- und Naturschutzgebiet mit umgebenden Wäldern und Seen. Das Naherholungsgebiet „Mönau“ erstreckt sich in fußläufiger Nähe, wobei Fahrrad- und Wanderwege in gebührendem Abstand zum Grundstück verlaufen. Das Stadtzentrum von Erlangen ist nicht nur per Bus und PKW in wenigen Minuten erreichbar, sondern auch in weniger als 20 Minuten über hervorragend ausgebauten Fahrradwegen, die in weiten Strecken am Waldrand entlang und durch den Wiesengrund führen. Zudem weist die Gegend eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur auf und deckt die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab. Die Erreichbarkeit umliegender Einrichtungen (Schulen, KiTa, Supermärkte, Bäcker etc.) ist durch die gewachsene Struktur des Stadtteils gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

