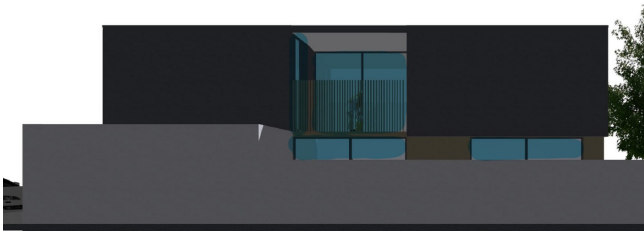


Exposé

Wohnen in Alterlangen

Grundstück für freistehendes Architektenhaus mit genehmigter Bauvoranfrage



Objekt-Nr. OM-477171

Wohnen

Verkauf: **266.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias L.

Erlenfeld
91056 Alterlangen
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	266,20 m²
-------------------	-----------

Übernahme	sofort
-----------	--------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baugrundstück mit genehmigter Bauvoranfrage – Architektenhaus im Holzbau (KfW-40 / QNG) schlüsselfertig realisierbar - in Alterlangen

Die seltene Gelegenheit, in einer der gefragtesten Wohnlagen Erlangens ohne jahrelangen Planungsvorlauf zu bauen: Für dieses baureife Grundstück liegt bereits eine genehmigte Bauvoranfrage für ein freistehendes Architektenhaus vor. Entwurf, Kubatur und Genehmigungsfähigkeit sind geklärt – Sie starten mit voller Planungssicherheit und einem erheblichen Zeitvorteil.

Das Grundstück:

Eigenes, real geteiltes Flurstück von 266 m² in einer ruhigen, fast ausschließlich von Anliegern befahrenen Tempo-30-Straße. Die Zufahrt besteht bereits (Bordstein abgesenkt), zwei Stellplätze direkt am Haus. Das Grundstück ist teilerschlossen; Wasser- und Abwasserleitungen liegen in der Straße, die umliegenden Grundstücke sind bebaut.

Die genehmigte Planung:

Der vorliegende Entwurf nutzt die Fläche optimal aus: ein klar gezeichneter, moderner Baukörper mit offenem Grundriss über zwei Ebenen. Vorgesehen sind ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Panoramafenstern, eine geschützte Innenterrasse und ein Glasboden, die Tageslicht bis in den Gebäudekern führen, im Obergeschoss ein Schlafbereich mit Ankleide sowie ein Wellnessbad mit Sauna, dazu eine private Dachterrasse. Abstell- und Technikräume („Kellersatzräume“) im Erdgeschoss ersetzen einen Keller effizient. Rund 105 m² Wohnfläche – innerhalb der genehmigten Kubatur flexibel gestaltbar (zusätzliche Schlaf- oder Arbeitszimmer problemlos integrierbar).

Schlüsselfertig realisierbar – Holzbau, KfW-40 / QNG:

Der Entwurf ist bewusst so angelegt, dass er in Massiv- oder in Holzbauweise umgesetzt werden kann. Auf Wunsch lässt sich das Haus schlüsselfertig in nachhaltigem Holzbau im KfW-Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-Zertifizierung realisieren – förderfähig über den Klimafreundlichen Neubau (KfW 297/298), mit niedrigen Verbrauchswerten und gesundem Raumklima. Der Kontakt zum beauftragten Architekturbüro sowie zu einer regionalen Holzbaufirma kann bei ernsthaftem Interesse hergestellt werden.

Auch das Programm KfW 300 für Familien könnte genutzt werden.

Eckdaten

Grundstück: 266 m², eigenes Flurstück (real geteilt)

Wohnfläche: ca. 105 m², 2 Ebenen

Lage: Erlangen-West, 91056 Erlangen

Baurecht: genehmigte Bauvoranfrage für freistehendes Wohnhaus

Ausstattung lt. Planung: Sauna/Wellness, Dachterrasse, Innenterrasse, Glasboden, Abstell-/Technikräume, 2 Stellplätze

Bauweise: Massiv- oder Holzbau; schlüsselfertig KfW-40 / QNG realisierbar

Erschließung: teilerschlossen (Wasser/Abwasser in der Straße)

Kaufpreis Grundstück inkl. Planung: [z. B. 260.000] €

Schlüsselfertig-Variante (Grundstück + Haus): auf Anfrage / ab ca. [780.000] €

Provisionsfrei – Privatverkauf vom Eigentümer

Sonstiges

Eckdaten

- Grundstück: 266 m², eigenes Flurstück (real geteilt)
- Wohn-/Nutzfläche ca. 140 m², 2 Ebenen nach Wohnflächenverordnung
- Lage: Alterlangen, 91056 Erlangen
- Baurecht: genehmigte Bauvoranfrage für freistehendes Wohnhaus
- Ausstattung lt. Planung: Sauna/Wellness, Dachterrasse, Innenterrasse, Glasboden, Abstell-/Technikräume, 2 Stellplätze
- Bauweise: Massiv- oder Holzbau; schlüsselfertig KfW-40 / QNG realisierbar
- Erschließung: teilerschlossen (Wasser/Abwasser in der Straße)
- Kaufpreis Grundstück inkl. Planung: 266.000 €
- Schlüsselfertig-Variante (Grundstück + Haus): auf Anfrage, ab ca. 750.000 €
- Provisionsfrei – Privatverkauf vom Eigentümer

Lage

Gewachsenes, ruhiges Wohngebiet im Erlanger Westen. Nahversorgung (Supermarkt, Bäcker, Metzger) fußläufig unter 200m, Bushaltestelle in nächster Nähe. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar – mit bester Anbindung an Universität, Kliniken und Siemens.

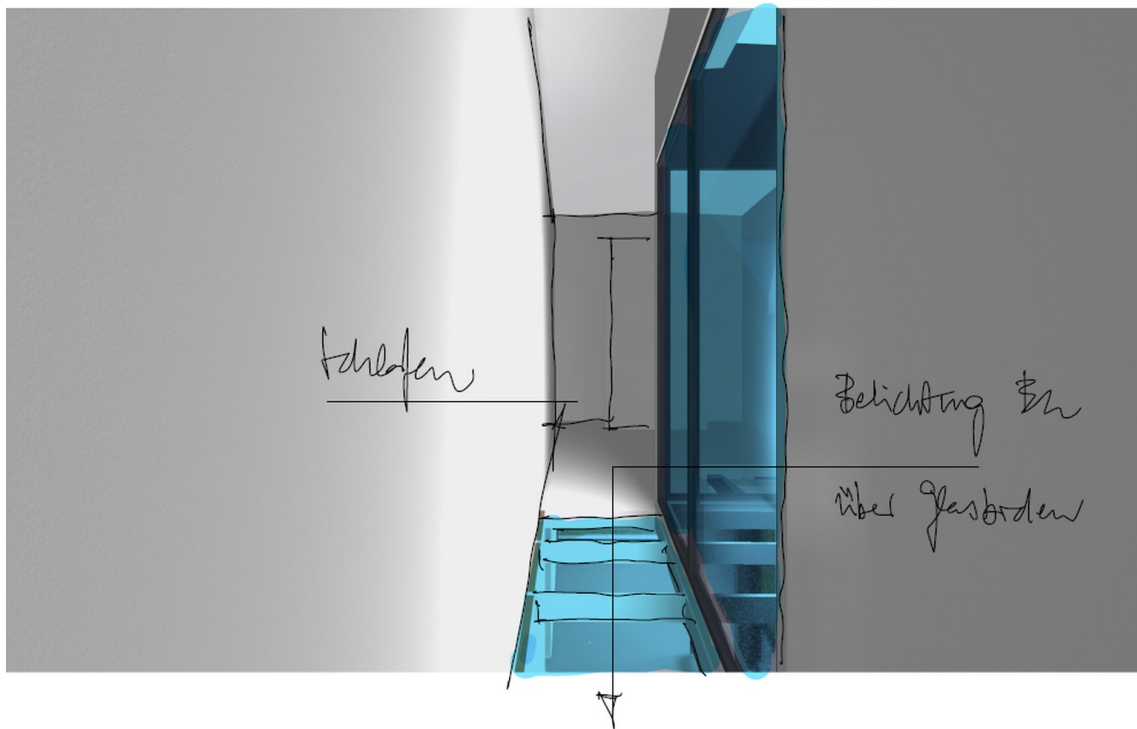
Ihr Vorteil auf einen Blick:

- Kein Suchen, kein Planungsrisiko, kein Zeitverlust: Grundstück, fertige Architektenplanung und genehmigte Voranfrage aus einer Hand – auf Wunsch inklusive schlüsselfertiger Bau-Option.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur 1.OG mit Verglasung

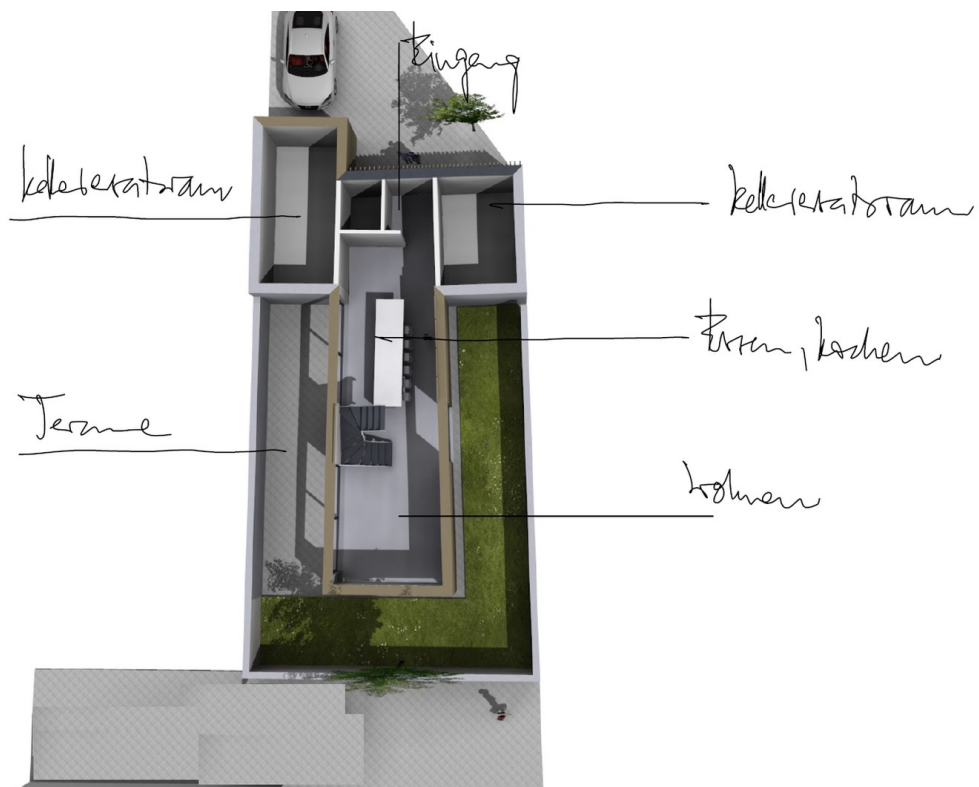


Küche

Exposé - Galerie

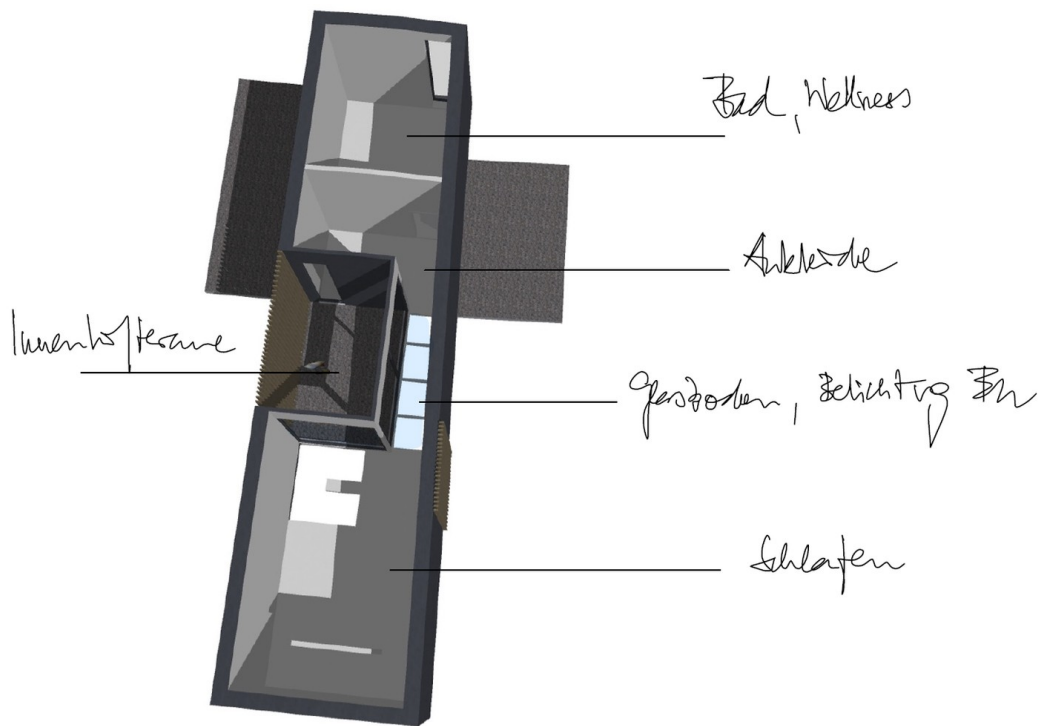


Ansicht

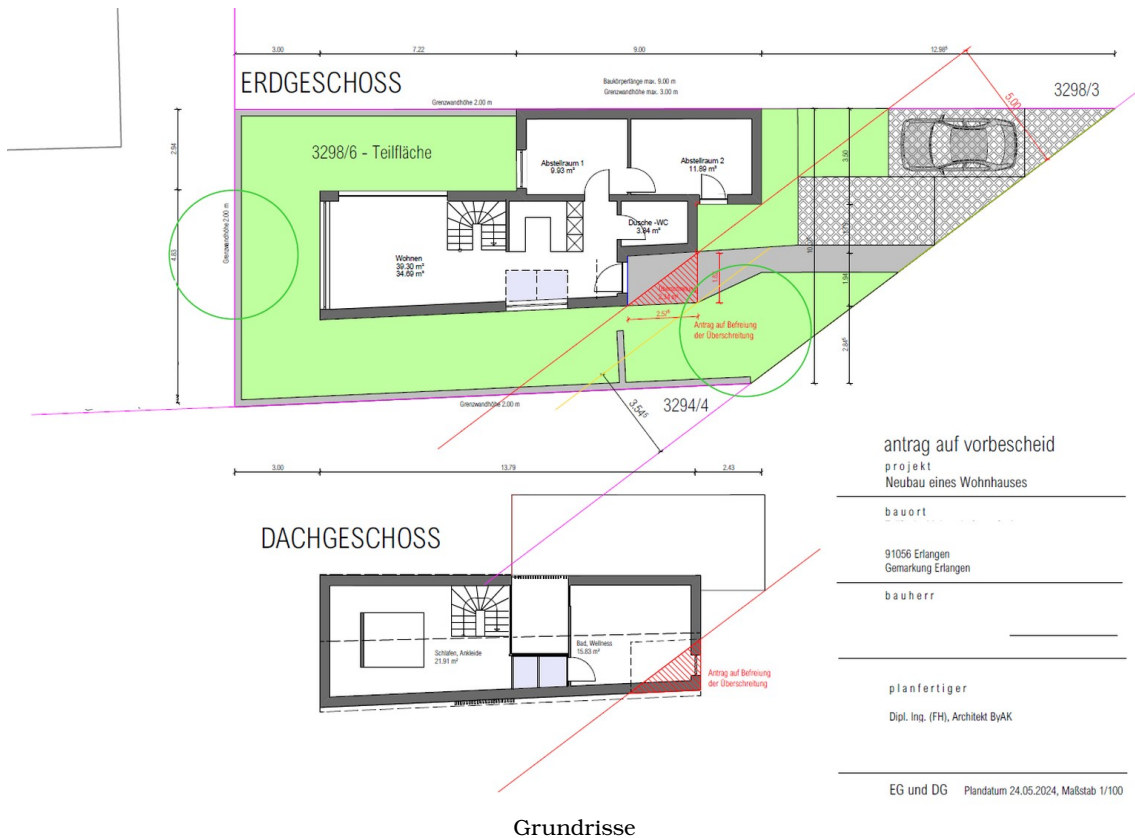


EG

Exposé - Galerie

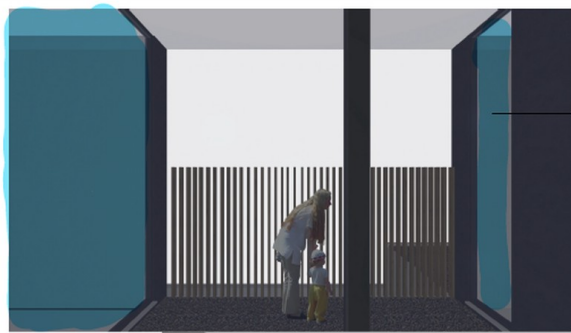


1. OG

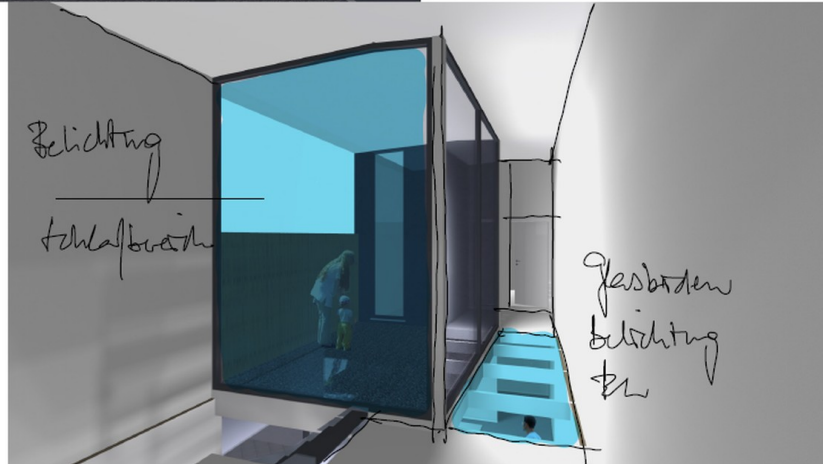


Grundrisse

Exposé - Galerie



Beleuchtung
Ankleiden



Beleuchtung
Hauptbereich

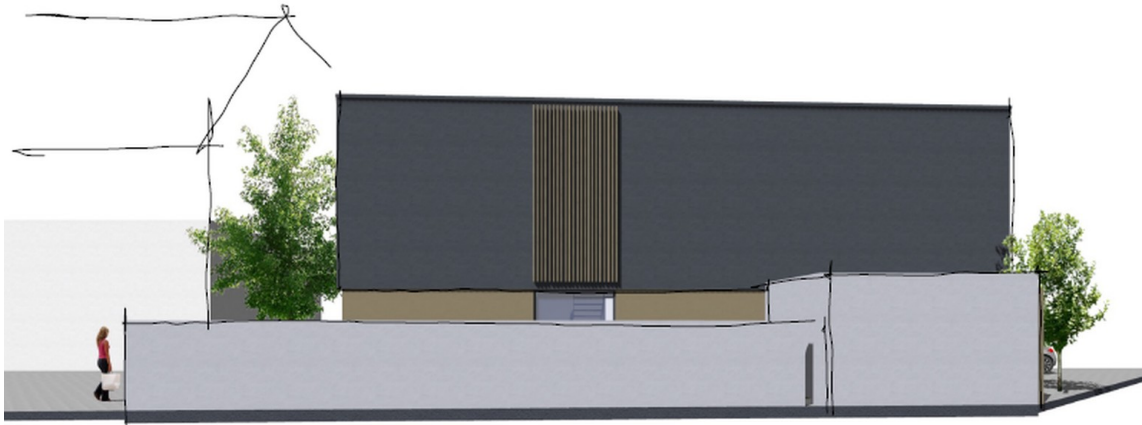
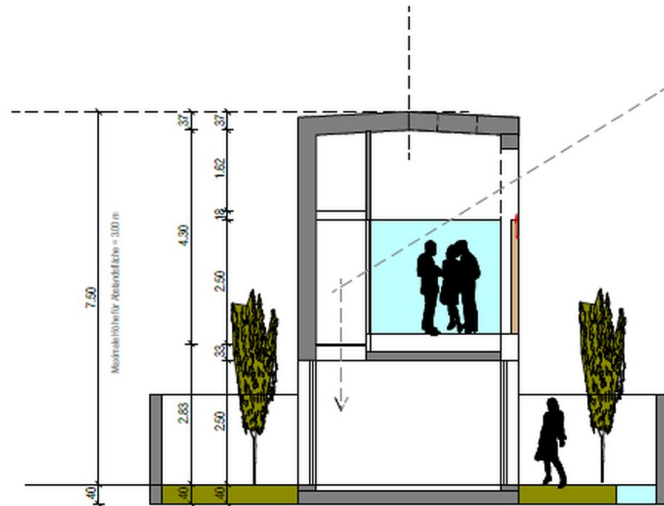
Farbton
Beleuchtung
zu



Farbton

Exposé - Galerie

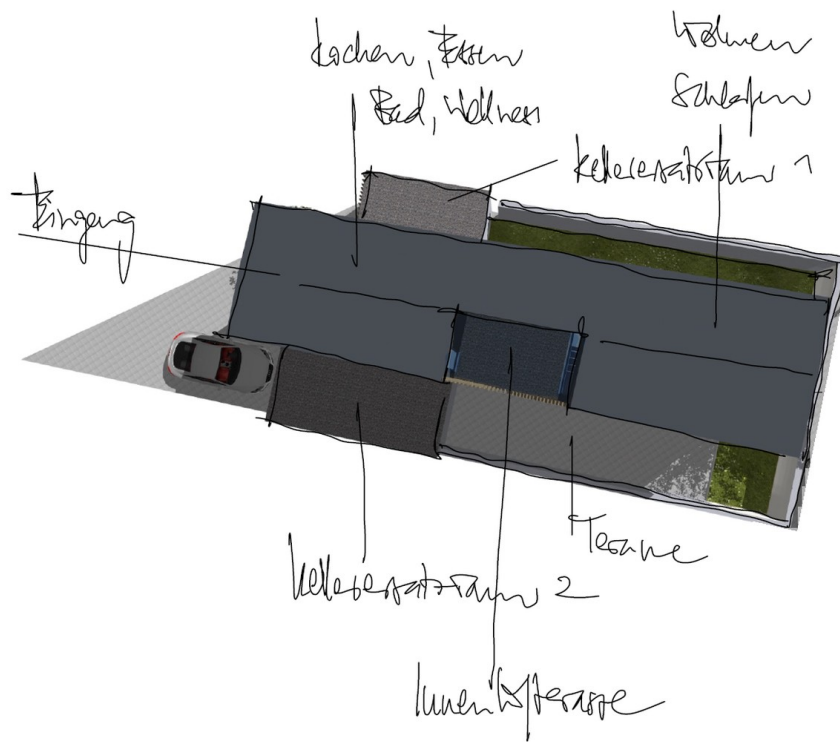
Schnitt 2-max. Höhe



Ansicht-max. Höhe

Ansicht

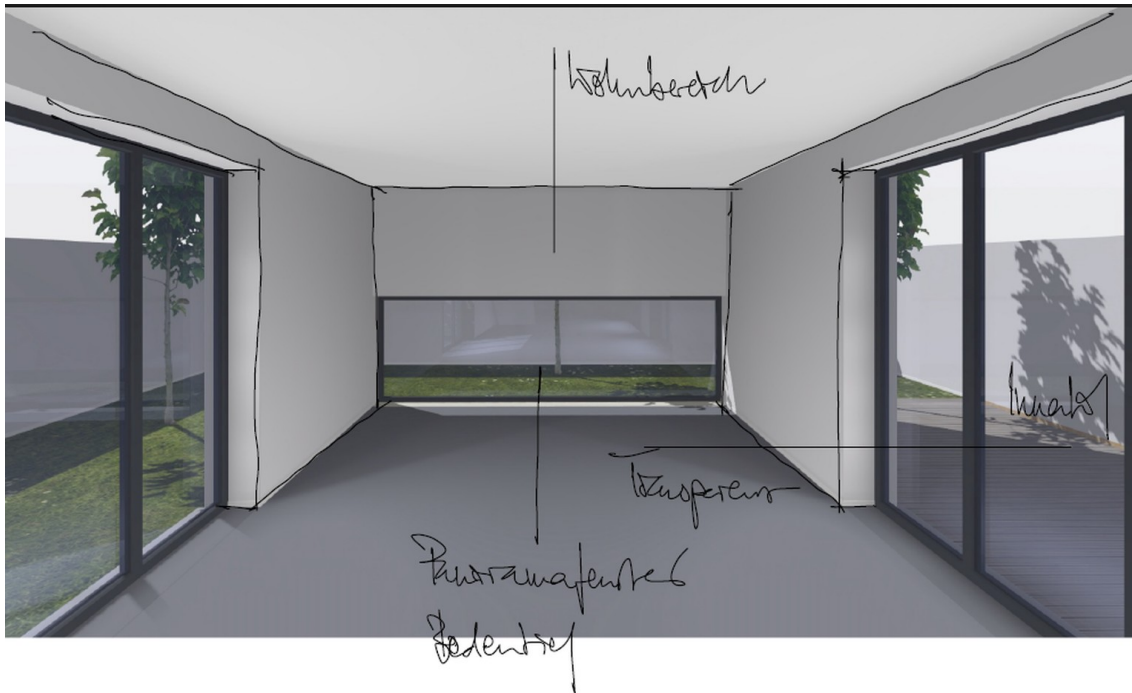
Exposé - Galerie



Ansicht



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

