ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Spardorf

Toplage! Traumhafte Aussicht! Sehr großes Grundstück! Architektenhaus! Erlangen-Ost, Stadtrandlage!

Objekt-Nr. OM-282126

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.750.000 €**

91080 Spardorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.534,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	154,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Das in einem begehrten, ruhigen Villenviertel von Spardorf gelegene 1.534 m² große Grundstück bietet Ihnen ein besonderes Lebens- und Wohngefühl und einen traumhaften, kilometerweiten Panoramablick Richtung Süden. Fühlen Sie sich wie im Urlaub und genießen Sie unter dem weiten Himmel die Natur im Wechsel der Jahreszeiten.

Das Architektenhaus ist in Halbgeschossbauweise erstellt. Es bietet auf 154 m² Wohnfläche ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit Kamin und Loggia mit wunderschönem Fernblick sowie 4 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer, 2 Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Einbauküche. Als zusätzliche Wohn-/Nutzfläche stehen 2 weitere Räume mit je ca. 12 m² mit großen Tageslichtfenstern zu Ihrer Verfügung.

Über einen weiteren Hauseingang sowie zwei große Glastüren des gefliesten Freizeitraums (ca. 28 m²) haben Sie direkten Zugang in den großen Garten und zu den verschiedenen Terrassen.

Die Doppelgarage besitzt einen direkten Zugang ins Haus und verfügt über ein elektrisches Garagentor und einen Starkstromanschluss.

Zwei weitere Stellplätze befinden sich im Außenbereich.

Ausstattung

- Fertigstellung und Erstbezug 1976
- Halbgeschossbauweise (entsprechend als zwei Vollgeschosse im Bauplan angegeben)
- Terrakottabelag im Erdgeschoss und Treppenhaus
- überdachter Balkon (Loggia) über die gesamte Wohnzimmerbreite ca. 20 m²
- Kamin im Wohnzimmer
- Zweiter Hauseingang vom Garten aus
- diverse Terrassen
- Waschküche
- Vorratsraum
- sehr großer gefliester Freizeitraum
- Satellitenschüssel
- DSL-Anschluss
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und direktem Hauszugang
- 2 Außen-Stellplätze
- Starkstrom-Anschluss in der Garage
- isoliertes Dach
- Westseite kupferverblendet
- doppelverglaste Fenster
- Energieausweis vom 17.07.2023
- Sanierungsfahrplan vom 27.07.2023

Fußboden:
Teppichboden, Fliesen

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

Lage

Die Immobilie liegt in einem hübschen, ruhigen Villenviertel in sehr exklusiver Lage in Spardorf.

Die Gemeinde bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur:

- Kindergarten, Grund-, Förder-, Mittelschule, Gymnasium, Franconian International School (3,5 km entfernt in Erlangen)
- Einkaufszentrum, Bauernhöfe mit Direktvermarktung
- Ärztezentrum, Apotheke
- Sportzentrum, Hallenbad, Reitstall,
- Busanbindung, ausgebautes Fahrradnetz

Nach Erlangen besteht eine sehr gute Busverbindung. Aber auch per Fahrrad oder Auto sind alle relevanten Ziele in wenigen Minuten erreichbar. Die Siemens- und Universitätsstadt Erlangen punktet mit den vielfältigen Einkaufs-, Bildungs-, Sport- und Unterhaltungsangeboten einer Großstadt.

Die Metropolregion Nürnberg ist ein aufstrebender, expandierender und innovativer Standort, der ein breites Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot bietet.

Internationale Anbindung ist über den Nürnberger Flughafen schnell und unkompliziert zu erreichen. Ebenso gibt es direkte Bahnanbindungen nach Nürnberg, München und Berlin.

Vor den Toren der Fränkischen Schweiz gelegen können Sie reizvolle Landschaften, historische Städte, Dörfer und Burgen, alte Landgasthöfe und viele Wanderwege durch die Natur erkunden.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Verkaufsobjekt

Exposé - Galerie

Sommerimpressison Loggia

Winterimpression Loggia

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Essbereich

Wohnzimmer Kaminbereich

Exposé - Galerie

Schlafzimmer / Arbeitszimmer

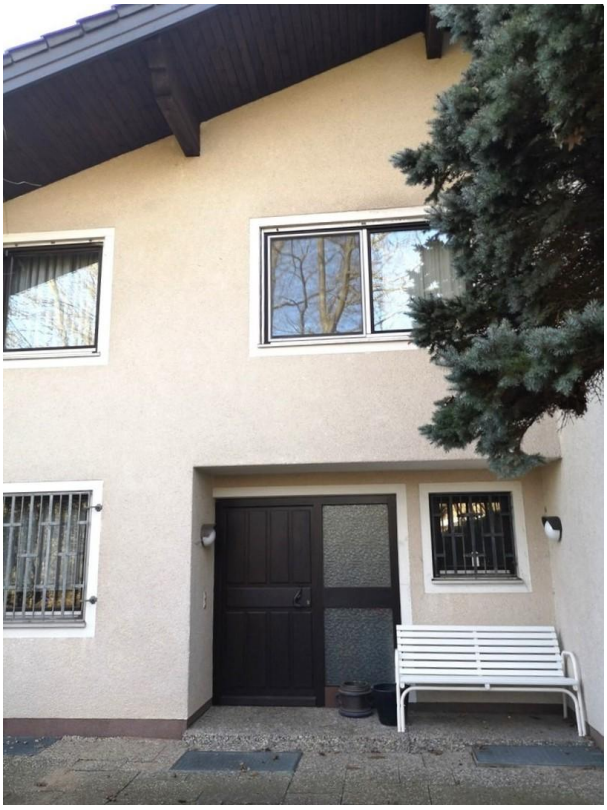
Küche

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Garageneingang

Exposé - Galerie



Hauseingang

Garteneingang

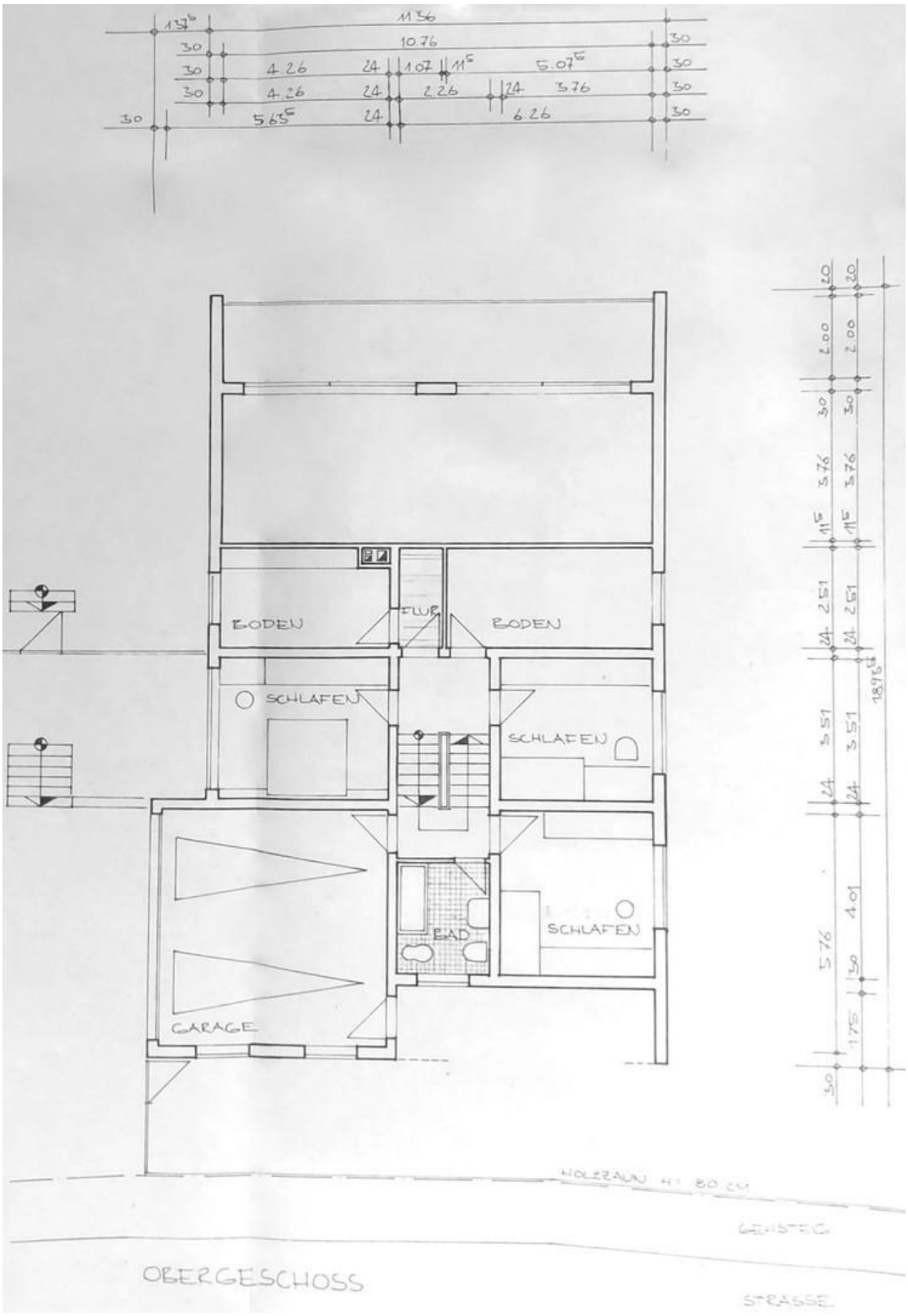
Gartenansicht

Exposé - Galerie

Luftbild ca. 1985

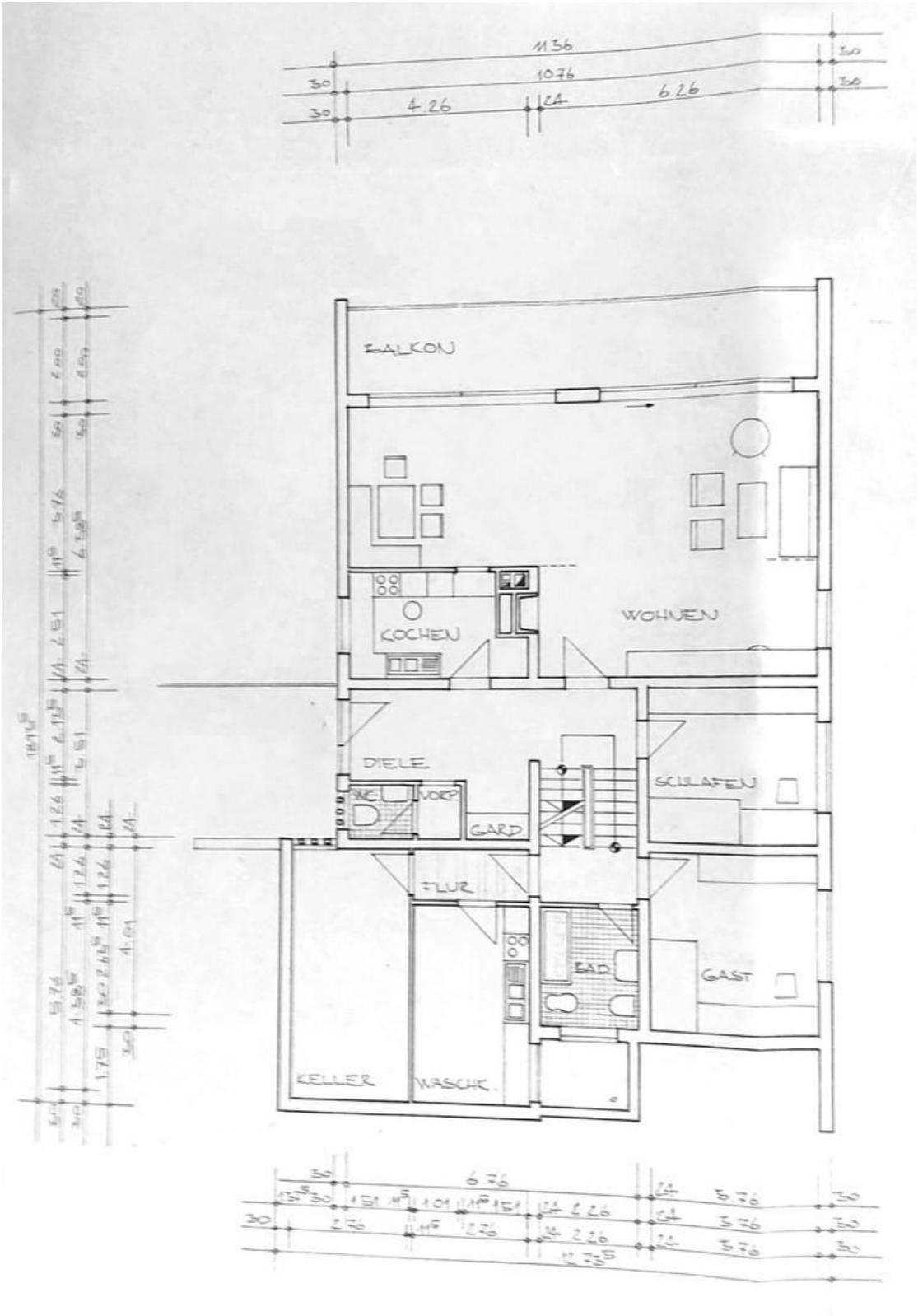
Luftbild ca.1985

Exposé - Grundrisse



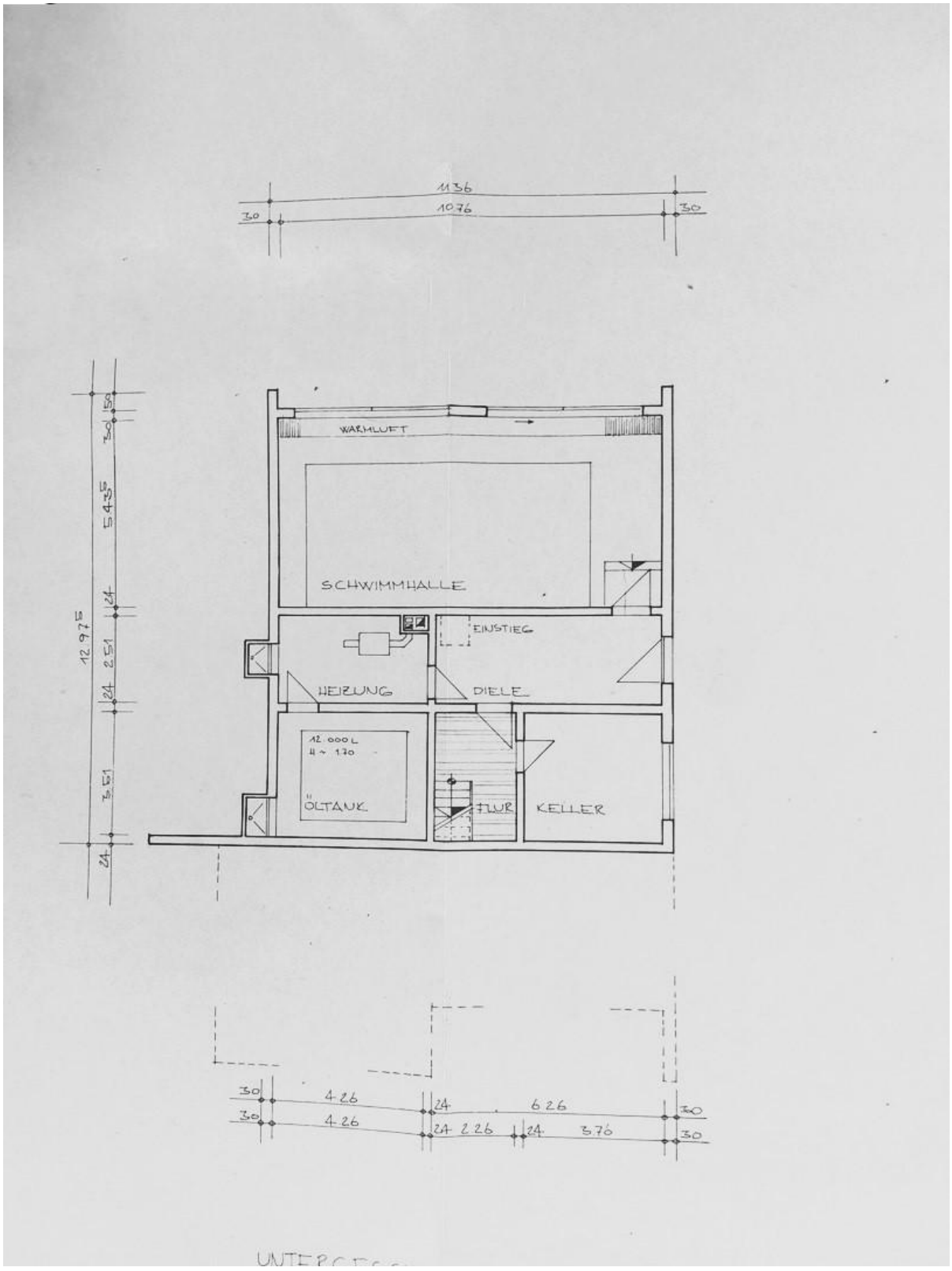
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



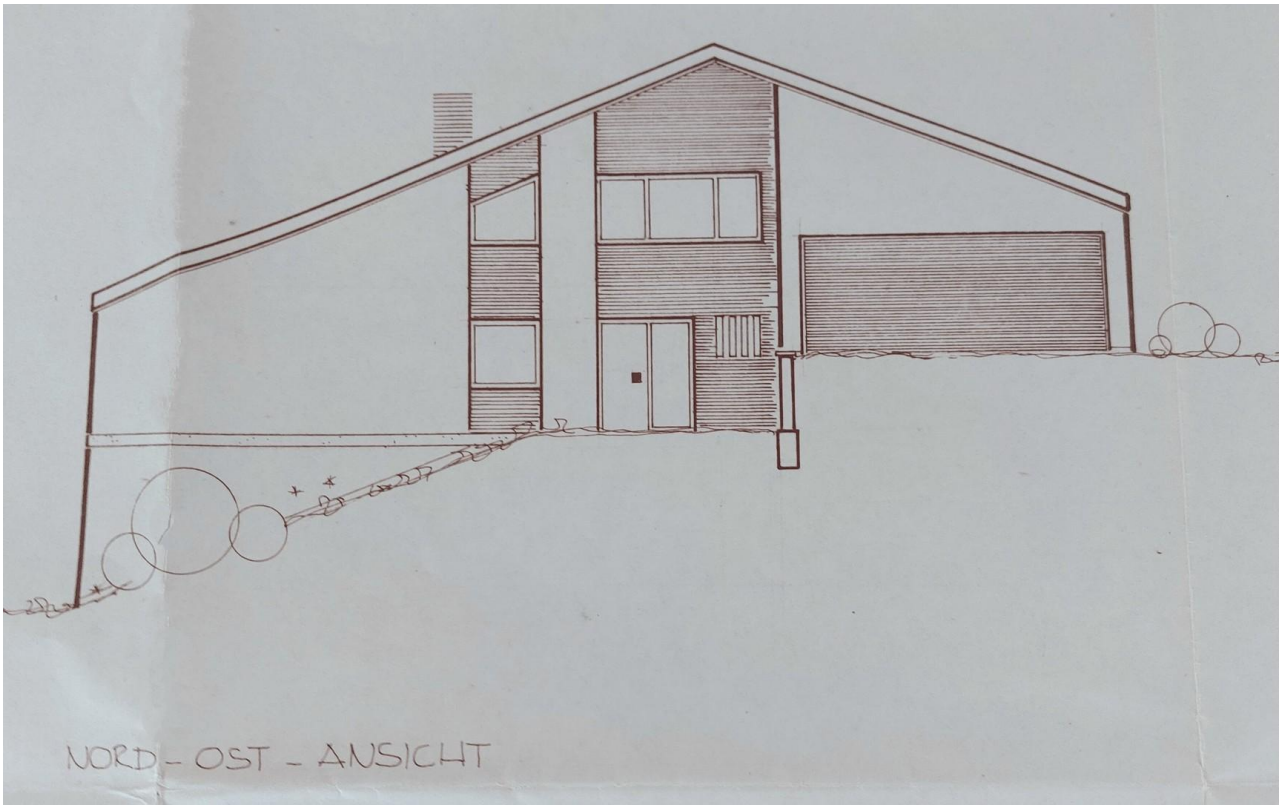
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

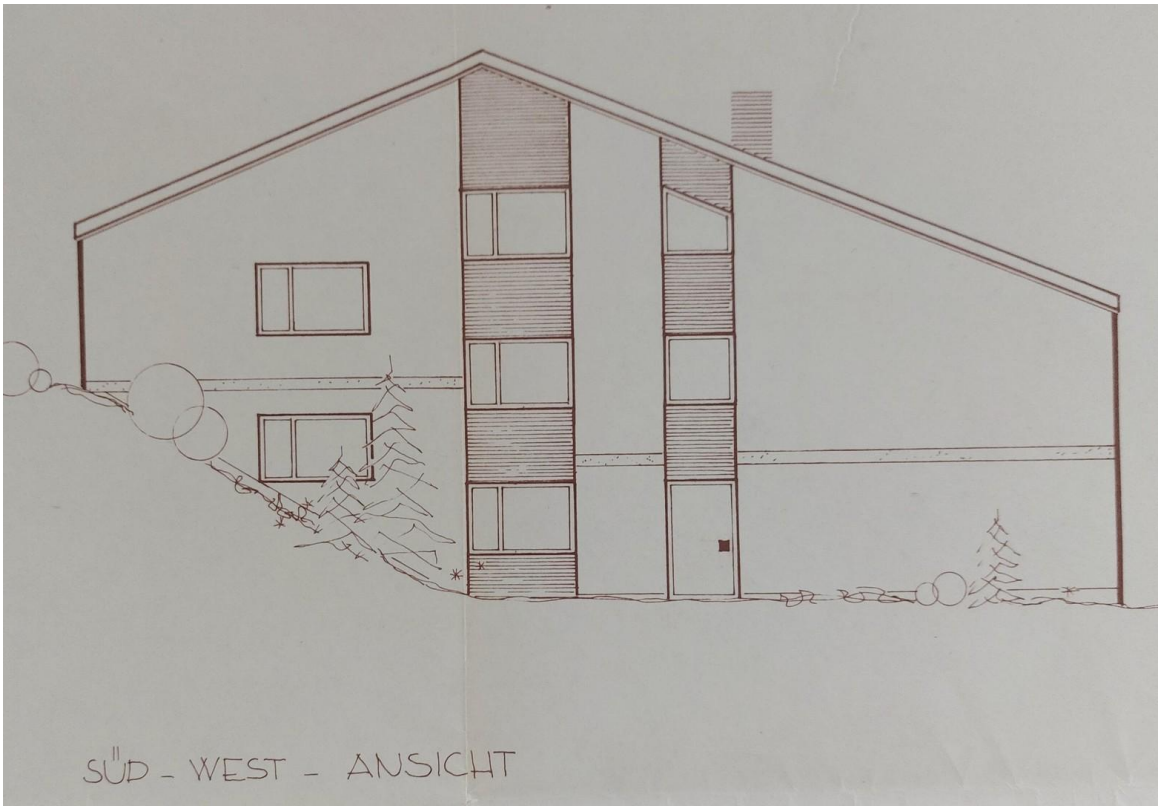


Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

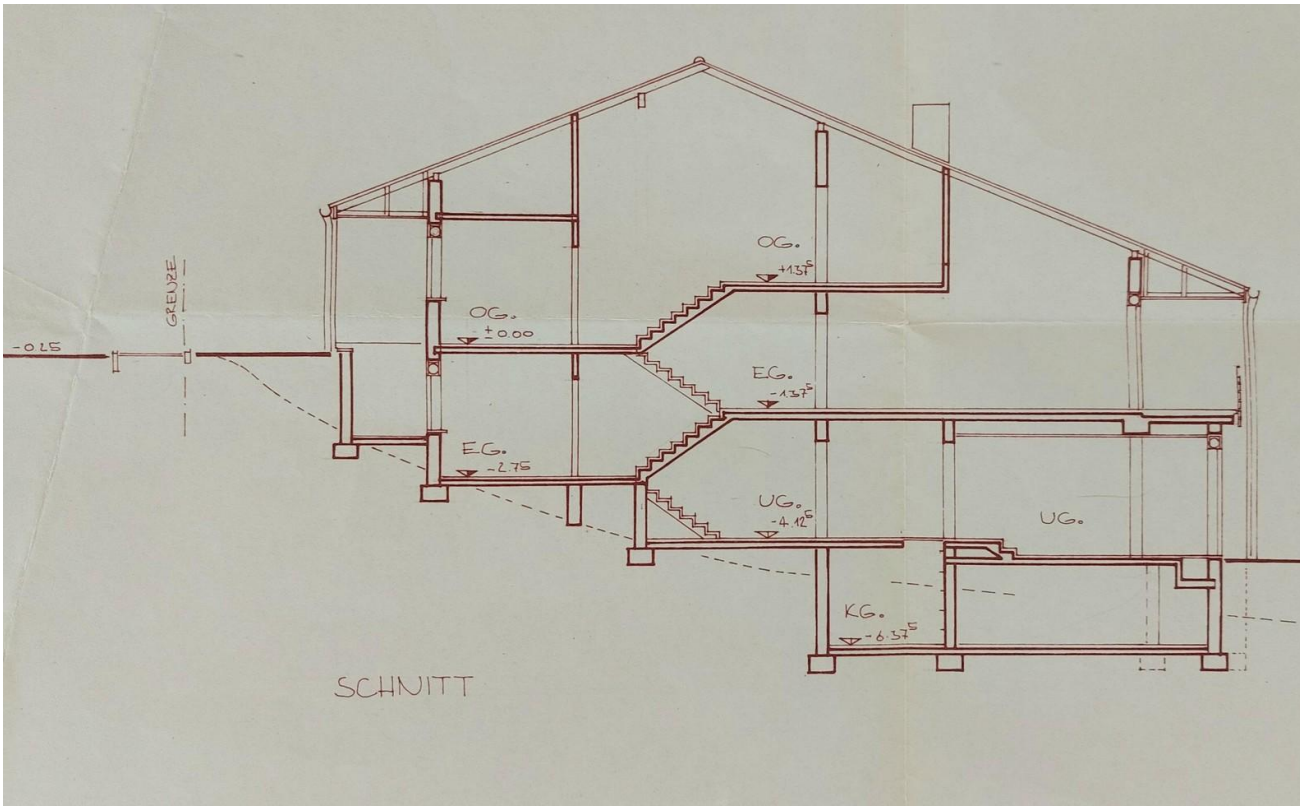


Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht

Exposé - Grundrisse



Gebäudequerschnitt