



91056 Erlangen

Für Familien, die mehr erwarten – hochwertiges Reiheneckhaus im Grünen gelegen, mit Tiefgarage



769.900 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

242 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Nutzfläche	28 m ²
Grundstücksfläche	242 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	769.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2020
----------------	------

Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie beeindruckt mit einem durchdachten Raumkonzept und einer durchweg gehobenen sowie exklusiven Ausstattung. Im Einzelnen:

- heller, freundlicher Eingangsbereich
- Maßküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- zwei luxuriöse Glastüren im EG
- separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- direkter Zugang zur Terrasse vom Wohnbereich
- elektrische Markise auf der Terrasse
- praktisches Gartenhäuschen im Garten
- moderner Treppenaufgang mit offenen Stufen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- elektrische Rollos im gesamten Haus (außer 2 Räumen wg. Feuerschutz)
- Fußböden im EG und UG aus hochwertigen Steinzeugfliesen
- Bad mit bodengleicher Dusche im 1. OG
- weiteres Bad mit behaglicher Badewanne im 2. OG
- Smart-Home-Steuerung (KNX mit Visualisierungsserver) im gesamten Haus
- gut isolierte Fenster für Energieeinsparung
- elektrische Bodeneinschubtreppe
- gesicherter Stellplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Ladesteckdose für Elektrofahrzeuge
- genügend Stauraum in allen Geschossen
- zusätzliche Fläche zum Spielen und Toben auf dem Dachboden (ca. 23 m²)
- kompletter Keller mit Raumhöhe 2,35 m
- praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner uvm.

Zudem besticht der Außenbereich durch einen gepflegten Garten, der ausreichend Platz für Spiel und Erholung bietet.

Zusammenfassend ist in dieser Immobilie alles vorhanden was Wohnkomfort, Ausstattung und Exklusivität angeht.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

In einer ruhigen, familienfreundlichen und zur Straße hin abgewandten Wohngegend gelegen, präsentiert sich dieses attraktive Reiheneckhaus als perfektes Zuhause für Ihre Familie.

Über die am Haus anschließende Tiefgarage gelangen Sie trockenen Fußes ins Haus. Ihren Besuch empfangen Sie über den einladenden Eingangsbereich, der direkt in die große offene Küche führt, in dessen Zentrum ein Essbereich integriert ist. Der Flur schafft den direkten Zugang zum hellen Wohnbereich. Dieser führt auf die Südterrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet und das Gesamtpaket dieser exklusiven Immobilie mit dem pflegeleichten ums Eck herumführenden Garten abrundet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer, die als Schlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Ein modernes Duschbad rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Im zweiten Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Auf dieser Etage ist ein weiteres Bad mit Badewanne vorhanden.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten beinhaltet und sich auch als weiteres Schlaf- oder Gästezimmer eignet. Hier ist auch ein großer Hauswirtschaftsraum vorhanden. Der Dachboden bietet weitere Abstellfläche. Ein direkter Zugang zur Tiefgarage ist vorhanden, was den Komfort dieser Immobilie zusätzlich erhöht.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgaragenstellplatz beträgt 799.900 €.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.12.2030
Baujahr lt. Energieausweis: 2020
Endenergiebedarf beträgt 27,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Lage

Diese Immobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Frauenaarach, der sich besonders durch seine familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Straße selbst ist ruhig und bietet eine angenehme Nachbarschaft, die ideal für Familien ist. Hier finden Sie den perfekten Mix aus Erholung und stadtnaher Anbindung.

Für Familien von besonderem Interesse ist der nahegelegene Spielplatz, der sich in nur ca. 240 m Entfernung befindet. Er bietet Kindern einen sicheren Ort zum Spielen direkt vor der Haustür. Auch die Bildung kommt nicht zu kurz: Die Grundschule in Frauenaarach liegt ungefähr 600 m entfernt und ist somit leicht zu Fuß erreichbar. Dies sorgt für kurze Wege und erleichtert den Schulalltag enorm.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich in ca. 800 m Entfernung, was den wöchentlichen Einkauf unkompliziert gestaltet. Zusätzlich dazu gibt es in unmittelbarer Nähe diverse Restaurants, die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 25



m entfernt, wodurch eine flexible Mobilität gegeben ist, ideal für alle, die beruflich oder privat regelmäßig auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind.

Für längere Reisen sind die hervorragenden Verbindungen zur Autobahn, die nur wenige Kilometer entfernt liegt, von Vorteil. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa 20 km entfernt, was Reisen und Besuchsmöglichkeiten erleichtert.

In diesem Umfeld werden Familien ein Zuhause finden, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Nachbarschaft und gut erreichbare Infrastruktur überzeugt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2030.
Endenergiebedarf beträgt 27.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













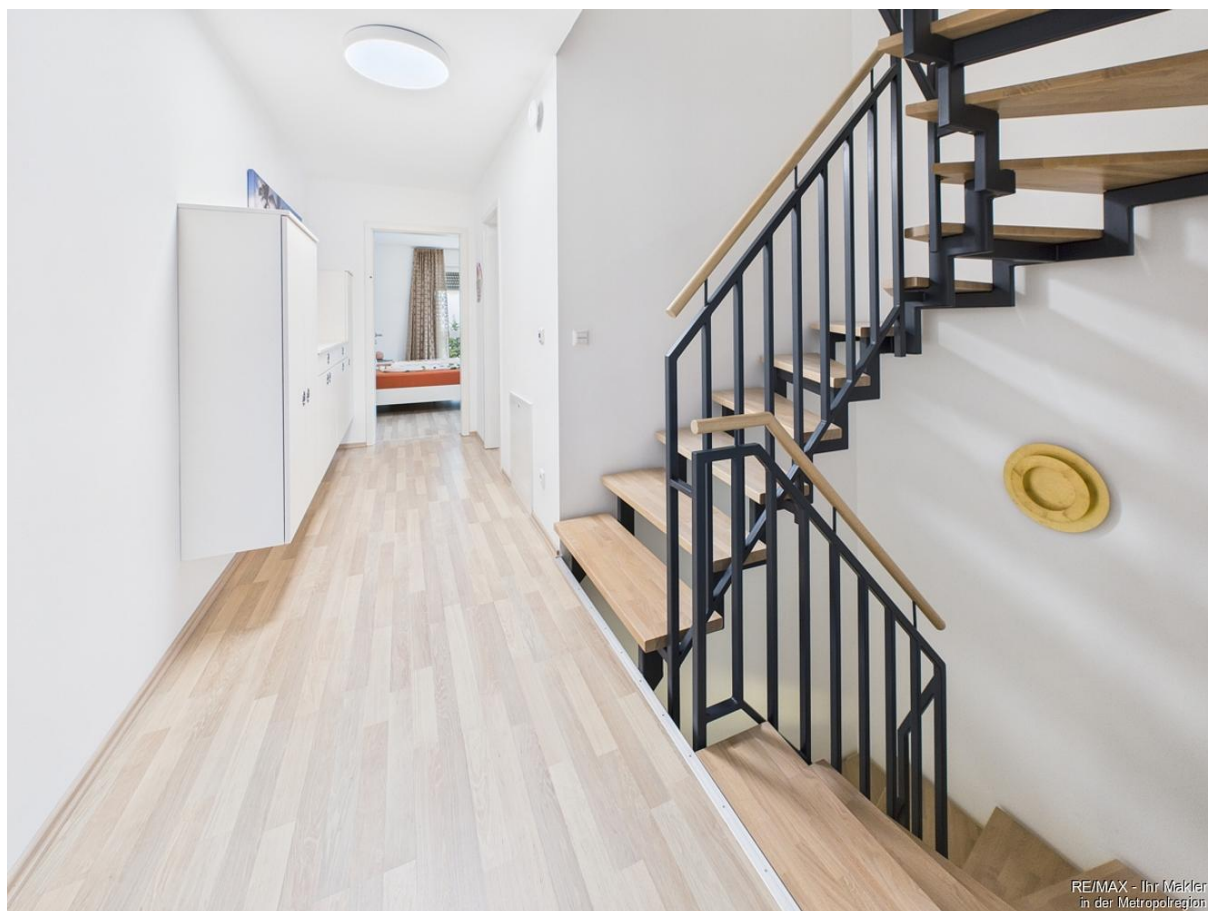
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





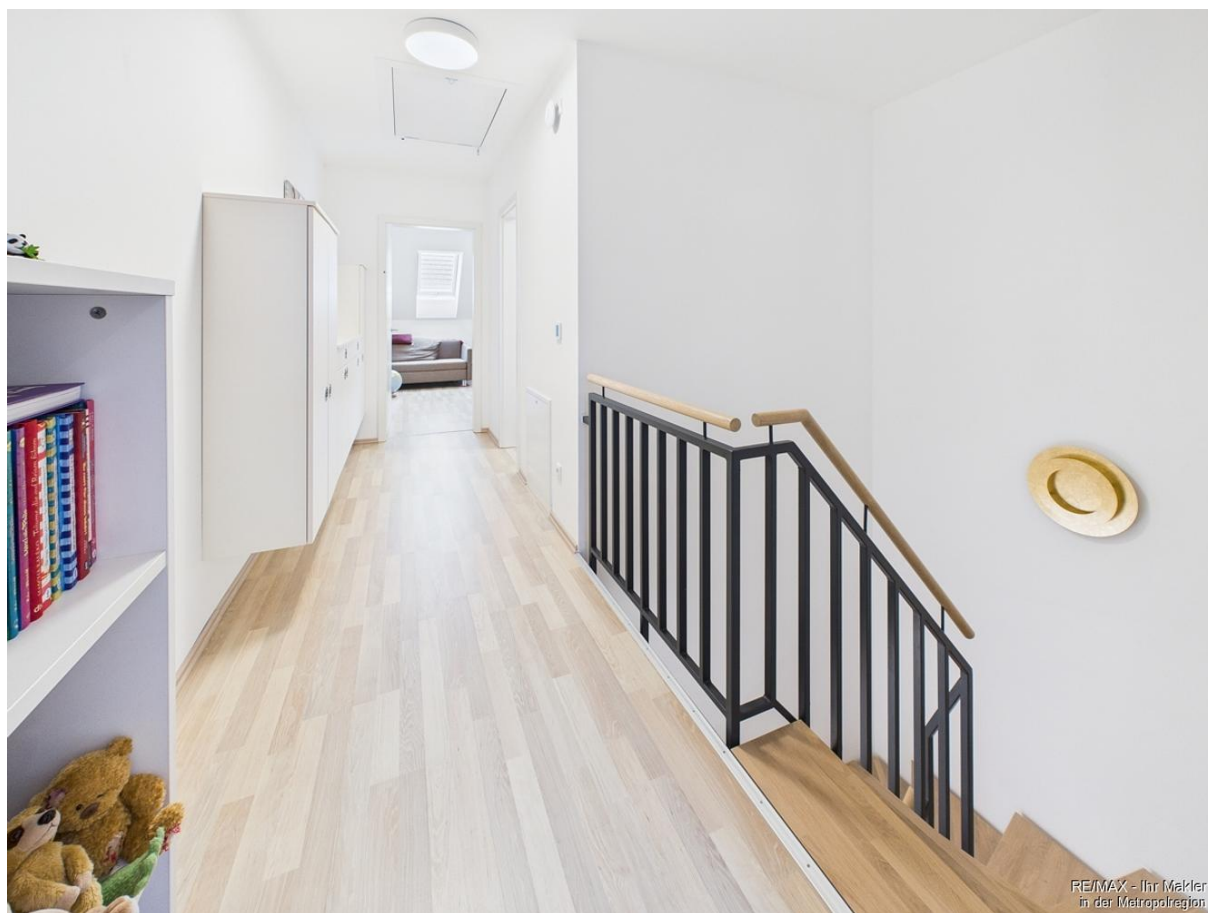














RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

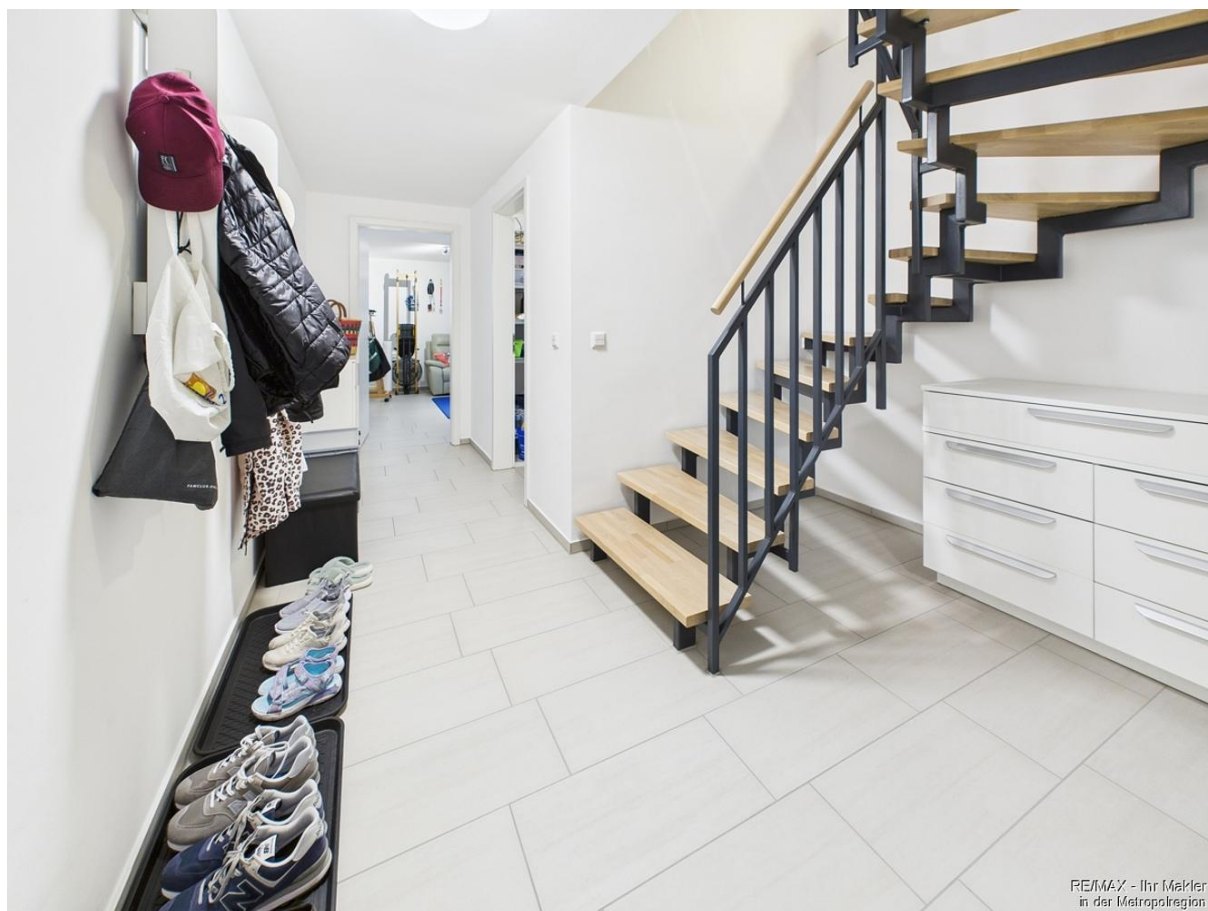




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

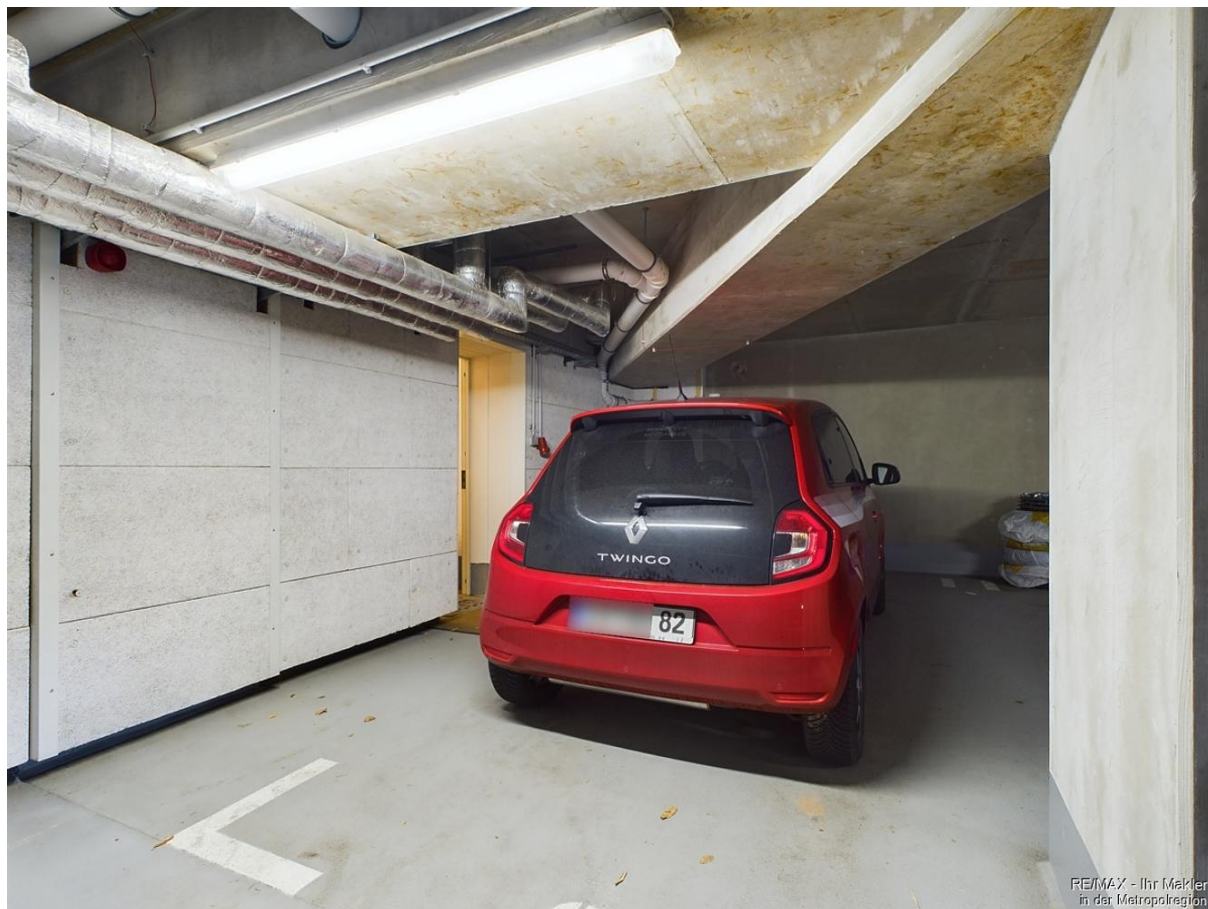


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IHB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion