



## 91058 Erlangen

# Seltene Gelegenheit in Erlangen-Tennenlohe



**725.000 €**

Kaufpreis

**135,23 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**431 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	231,67 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	431 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
Ab-Datum	01.09.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	725.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.05.2026
gültig bis	17.05.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	141,00



## Zustand

Baujahr	1978
letzte Modernisierung	2017
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Fertigteilbausweise	✓
---------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Ausbaureserve im Dach ca. 121 m<sup>2</sup>
- Sauna mit Dusche
- Gäste-WC
- Öl-Zentralheizung
- elektrische Markise
- Gartenhaus mit Strom



## Beschreibung

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Erlangen-Tennenlohe präsentiert sich dieser äußerst gepflegte Bungalow als ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, liebevoll gepflegtem Gesamtzustand und schön angelegtem Garten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen Erlangens.

Das im Jahr 1978 in Holzständerbauweise errichtete Haus bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Wohnambiente. Bereits beim Betreten wird deutlich, mit welcher Sorgfalt die Immobilie über Jahrzehnte gepflegt und instandgehalten wurde. Hier können Sie ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen und sich unmittelbar wohlfühlen.

Mittelpunkt des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von rund 50 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der Kamin besonders in den kühleren Monaten für gemütliche Stunden im Kreis von Familie und Freunden sorgt.

Vier gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für Paare oder Familien mit Kindern. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Hochwertige Vinylböden, die 2017 in den Wohn- und Schlafräumen, der Küche sowie der Diele verlegt wurden, unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Im Jahr 1991 wurde das Gebäude durch ein Satteldach erweitert. Hierdurch wurde eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> geschaffen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 28 m<sup>2</sup>, ein Gästezimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup> sowie eine Sauna schaffen zusätzlichen Raum für Freizeit, Gäste oder individuelle Hobbys.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Der liebevoll angelegte Garten ist pflegeleicht gestaltet und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine automatische Bewässerungsanlage erleichtert die Gartenpflege, während das vorhandene Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet. Eine Einzelgarage komplettiert das attraktive Angebot.

Ein Haus für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause, eine angenehme Nachbarschaft und langfristige Wohnqualität legen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Erlanger Stadtteil Tennenlohe und überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Erlanger Innenstadt sowie der Siemens Campus sind dank guter Busanbindung schnell erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A73 besteht zudem eine optimale Verbindung in die Metropolregion Nürnberg.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.





















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich