



## 91056 Erlangen

Sind Sie bereit? Einfamilienhaus, idyllischer Garten, nahe zum See gelegen, hübsches Nebengebäude



**645.000 €**

Kaufpreis

**181 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**592 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
 (Immobilienfachwirt (IHK) ,  
 Geprüfter freier Sachverständiger  
 für Immobilienbewertung  
 (PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	592 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	645.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.03.2035
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	363.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Thermische Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (letzte Wartung Mai 25)
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Gasheizung (Umstellung von Öl auf Gas 2003)
- Pufferspeicher im Heizungskeller mit integrierter Warmwasserspeicherung
- Kaminofen Wohn-/Essbereich
- Hebeanlage in der Waschküche mit Rückschlagventil

Das Haupthaus ist gepflegt und entspricht dem Charme der 80er. Durch die Umgestaltung seinerzeit sind die Wohnräume geöffnet worden und bieten ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl, der schöne Kaminofen im Essbereich rundet dies ab.

Die Nutzung des Grundstücks mit dem großen Haus und dem Carport über die Breite des Grundstücks schirmen den lieblichen Garten mit dem idyllischen Nebengebäude ab und generieren viel Privatsphäre. Ein angenehmes Wohlfühl-Konzept, das mit der entsprechenden Modernisierung in neuem Glanz erstrahlen darf.

Die spezielle Atmosphäre, die Dechsendorf - mit dem herrlichen hohen Bäumen im Hintergrund ausmacht - lässt immer ein wenig Urlaubsflair aufkommen. Der See liegt nicht weit weg und ist gut in 10 Minuten fußläufig erreichbar.



## Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und hübschem Nebengebäude in Dechsendorf - 3 Minuten mit dem Fahrrad zum See!

Dieses geräumige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1958, erweitert 1961 und 1976 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 qm genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück mit dem herrlichen Garten erstreckt sich über ca. 592 qm. Auf dem Grundstück steht noch das sehr idyllische Nebengebäude mit ca. 39 qm Hauptraum und einem weiteren Abstellraumraum (ca. 8,5qm). Hier war einst eine Werkstatt eingerichtet. Der Garten bietet viel Grünfläche zum Spielen und Toben.

Ursprünglich in 1958 als Doppelhaus erreicht ist, wurde ein Teil der zweiten Hälfte 1995 abgerissen, entsprechend gedämmt und mit Zielsetzung eines freistehenden Einfamilienhauses (oder auch optional Zweifamilienhauses) erweitert und ausgerichtet.

Die Immobilie umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Büro-/ oder Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Der Wohn-/ Ess- und Küchenbereich ist über Eck I-förmig offengehalten. Im Essbereich im Übergang zum Wohnbereich gibt es einen hübschen Kachelofen, der wohlige Stimmung verbreitet. Im Wohnzimmer ist eine Fußbodenheizung aktiv, die elektrisch bespeist wird über die PV-Anlage.

Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß befinden sich jeweils ein vollwertiges Badezimmer, die den Bedürfnissen einer Familie gerecht werden.

Im Jahr 2000 wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Besondere Beachtung fand dabei die Umstellung der Heizungsanlage im Jahr 2003, bei der von einer Ölheizung auf eine effizientere Gasheizung umgestellt wurde. Derzeit erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und komfortable Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet. Einzig im Wohnzimmer ist 2006 ergänzend eine Fußbodenheizung eingebaut worden, die elektrisch über die PV-Anlage betrieben wird.

Die Immobilie ist gepflegt, grundsätzlich beziehbar und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Potenzielle Käufer haben hier die Gelegenheit, die Innenräume nach ihrem individuellen Geschmack und ihren persönlichen Anforderungen zu modernisieren. Ergänzend erwähnenswert sind die zwei Balkone und die schöne überdachte Terrasse vor dem Wohnbereich, die nicht nur zusätzlichen Außenraum bieten, sondern auch die Möglichkeit, den Tag im Freien zu genießen. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit weitestgehend Anliegerverkehr.

Das Haus ist geräumt, die Aufteilung der Räume ist funktional und familiär ausgerichtet, wobei ein Augenmerk auf eine gute Nutzbarkeit und ein flexibles Wohnkonzept gelegt wurde.

Wir laden Sie herzlich ein, die Möglichkeiten dieses Hauses in einer Besichtigung selbst zu entdecken und sich ein Bild davon zu machen, wie sich Ihre Wohnträume hier verwirklichen lassen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin - wir freuen uns!

## Lage

Dechsendorf ist bekannt durch den Großen Bischofsweiher (Dechsendorfer Weiher) als Erholungs- und Freizeitpark in der Region. Eine außerordentlich familienfreundliche Wohngegend mit vielfältigen Sportmöglichkeiten.

Der Ortsteil Dechsendorf ist ein nordwestlicher Teil von Erlangen mit ca. 3.500 Einwohner\*innen.



Entfernungen mit dem Auto:

Arkaden Erlangen: 7,6 km, ca. 13 Min

Flughafen Nürnberg: ca. 27 km, ca. 28 Min

Entfernung zum See: ca. 10 Minuten fußläufig, mit dem Fahrrad ca. 3 Minuten

Sportmöglichkeiten: Segeln, Tennis, Fußball, Surfen, Joggen; Grundschule und 2 Kindergärten sind vor Ort. Alle Bedürfnisse des täglichen Lebens und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Bushaltestelle in Richtung Erlangen: ca. 3 Min. fußläufig erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 363.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

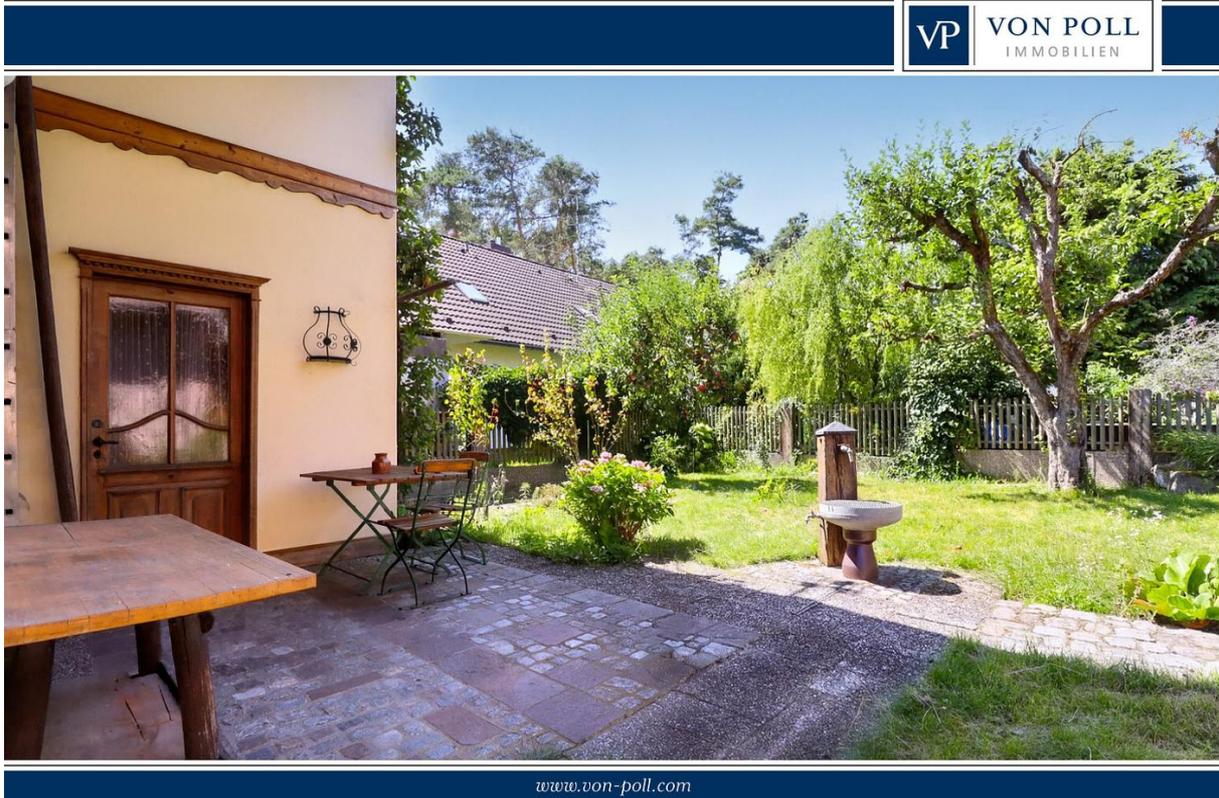
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



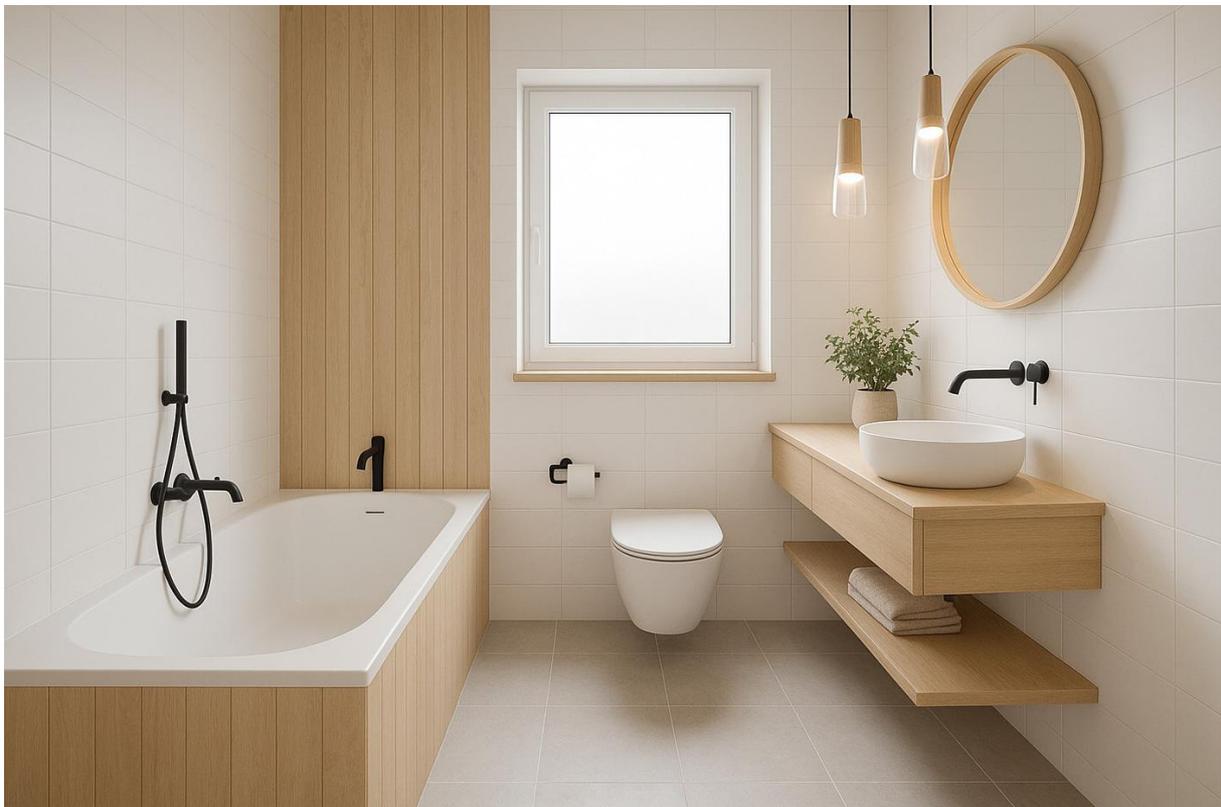














FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



# Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung





**VP VON POLL IMMOBILIEN**

## Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)



[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)