91056 Erlangen / Dechsendorf

Waldgeflüster & Wohnglück
Idyllisch wohnen am Dechsendorfer Weiher



880.000 €
Kaufpreis

199 m²
Wohnfläche

666 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	199 m²
Grundstücksfläche	666 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	880.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.10.2036
Baujahr (Haus)	1981
Endenergiebedarf	191.00
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓
Fertigparkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine warme und behagliche Wohnatmosphäre. Klassische Holzdecken, teilweise holzverkleidete Wände und Böden sowie eine Holztreppe unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses aus den 80ern und verleihen den Räumen ihren ganz eigenen Charme.

Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche das Herzstück des Hauses. Die moderne Siemens-Einbauküche aus dem Jahr 2019 bietet eine zeitgemäße Ausstattung und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das separate Kaminzimmer lädt zu gemütlichen Stunden ein und sorgt mit seinem Kaminofen aus dem Jahr 2016 besonders an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot dieser Etage.

Das Dachgeschoss bietet weitere vielseitig nutzbare Räumlichkeiten. Besonders schön ist das Atelier mit Zugang zur südlich gelegenen Balkonloggia, von der aus sich ein herrlicher Blick in den grünen Garten und die umliegende Natur eröffnet. Ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer sowie ein weiteres Badezimmer schaffen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die zusätzliche Nutzfläche mit wohnlichem Charakter von ca. 45 qm im Souterrain und verfügt über einen eigenen Eingang und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht in den offen gestalteten Wohn-, Schlaf- und Essbereich und ermöglichen einen schönen Blick ins Grüne. Eine moderne Einbauküche, ein ansprechendes Badezimmer mit Dusche und WC sowie eine Fußbodenheizung sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und eignen sich für unterschiedliche Wohnkonzepte beispielsweise für Familienangehörige oder Gäste.
Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und verfügt über einen Hobbyraum, einen Waschraum sowie weitere praktische Keller- und Abstellflächen.

Ein besonderes zusätzliches Highlight ist der herrlich eingewachsene Garten, der mit seinem alten Baumbestand und der üppigen Bepflanzung eine fast verwunschene Atmosphäre schafft. Das Grundstück ist weitgehend uneinsehbar und bietet viel Privatsphäre. Die nach Südwest ausgerichtete Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und schafft einen schönen Übergang zwischen Haus und Garten. Ein praktisches Gartenhaus sorgt für Ordnung im Außenbereich und eine große, voll funktionsfähige Fasssauna bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten mitten im Grünen und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Auch die technische Ausstattung bietet einige interessante Merkmale. Auf dem Satteldach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 10 kWp, ergänzt durch einen Tesla Batteriespeicher mit einer Kapazität von ca. 13,2 kWh. Diese Kombination ermöglicht die effiziente Nutzung selbst erzeugten Solarstroms auch in den Abend- und Nachtstunden. Die Beheizung erfolgt über Elektro Speicherheizungen mit Schamottsteinen (Flächenspeicherheizungen) sowie Elektro Infrarotheizung in den Bädern, während die Warmwasserbereitung über Boiler erfolgt. Eine vorhandene Wasserenthärtungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Außenjalousien, die teilweise elektrisch und teilweise manuell bedient werden, ergänzen die Ausstattung.

Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Was diese Immobilie besonders macht, ist das harmonische Zusammenspiel aus gemütlichem Wohnen, geschütztem Garten und einer außergewöhnlich schönen und ruhigen Lage. Der angrenzende Wald und der fußläufig erreichbare Dechsendorfer Weiher bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und erholsame Stunden in der Natur

Beschreibung

Rein ins Grüne!
Wohnen zwischen Wald und Weiher

Manchmal sind es die ruhigen Orte, die etwas ganz Besonderes ausmachen. Eingebettet in eine grüne, gewachsene Umgebung und umgeben von altem Baumbestand liegt dieses charmante Einfamilienhaus in einer kleinen, ruhigen Seitenstraße von Erlangen Dechsendorf. Der angrenzende Wald und der nur wenige Gehminuten entfernte Dechsendorfer Weiher machen diese Lage zu einem wunderbaren Rückzugsort für alle, die die Natur lieben und Ruhe schätzen.

Das im Jahr 1981 in Massivbauweise errichtete Haus steht auf einem 666 m² großen Grundstück und bietet mit rund 199 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit viel Charakter. Insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer im Erdgeschoss und Dachgeschoss schaffen vielfältige Möglichkeiten für das Familienleben und individuelle Wohnbedürfnisse. Darüber hinaus ist das Haus vollunterkellert. Ein besonderes Plus dieser Immobilie sind die zusätzlichen Nutzflächen mit wohnlichem Charakter im Souterrain.

Im Inneren prägen natürliche Materialien und der typische Charme der 1980er Jahre das Wohngefühl. Echtholzböden, Holzdecken und eine Holztreppe verleihen den Räumen eine warme, behagliche Atmosphäre. Der Wohnbereich mit offener Küche und Kaminofen lädt zu gemeinsamen Stunden und gemütlichen Abenden ein.

Besonders reizvoll ist der liebevoll eingewachsene Garten, der durch seine hohen Bäume und die dichte Bepflanzung ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Hier genießt man die Ruhe, hört die Vögel zwitschern und kann den Alltag für einen Moment hinter sich lassen. Die sonnige Südwest Terrasse und die zum Süden gelegene Balkonloggia eröffnen schöne Plätze zum Entspannen und Genießen. Eine voll funktionsfähige Fasssauna im Garten sorgt für zusätzliche Wohlfühlmomente und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Eine PV-Anlage und eine Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz ergänzen das Angebot.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, überwiegend ursprünglichen Zustand. Einzelne Modernisierungen wurden bereits vorgenommen, dennoch bietet das Haus Renovierungspotenzial und die Möglichkeit, mit eigenen Ideen und persönlichem Stil ein neues Kapitel aufzuschlagen.

Ein Haus mit Geschichte, Charme und vielen Möglichkeiten – an einem Ort, an dem die Natur direkt vor der Haustür beginnt.

Lage

Naturnah wohnen, Ruhe genießen und dennoch stadtnah leben – willkommen in Erlangen Dechsendorf.

In einer kleinen, ruhigen Anliegerstraße im beliebten Erlanger Stadtteil Dechsendorf befindet sich diese Immobilie in einer besonders reizvollen Wohnlage. Die Straße ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Grün und einer angenehmen, zurückgezogenen Atmosphäre. Hier lässt sich das Leben abseits des städtischen Trubels genießen, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Wald und zum idyllischen Dechsendorfer Weiher, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete im Erlanger Umland. Nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt eröffnet sich eine wunderschöne Naturlandschaft mit weitläufigen Spazierwegen, Radstrecken und zahlreichen Möglichkeiten, die Freizeit aktiv im Grünen zu verbringen.

Der Dechsendorfer Weiher, auch als Großer Bischofsweiher bekannt, bietet mit seinen Liegewiesen, dem rund 3,8 Kilometer langen Rundweg sowie Möglichkeiten zum Segeln, Windsurfen und Stand-up Paddling ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Ob ein morgendlicher Spaziergang, eine Fahrradtour durch die umliegenden Wälder oder ein entspannter Nachmittag am Wasser – die Natur beginnt hier praktisch vor der eigenen Haustür.

Auch Familien finden in Dechsendorf ein attraktives Wohnumfeld. Der Ortsteil verbindet einen ruhigen, beinahe dörflichen Charakter mit der Nähe zur Universitäts- und Siemensstadt Erlangen. Eine Grundschule, Kindergärten, Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich in Dechsendorf und den umliegenden Stadtteilen wie Heßdorf.

Die gewachsene Wohnstruktur, die Nähe zur Natur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Trotz der naturnahen und geschützten Wohnlage ist Dechsendorf gut an Erlangen und die umliegende Metropolregion Nürnberg angebunden.

Die Erlanger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Einrichtungen und medizinischer Versorgung ist mit dem Auto gut erreichbar. Auch die Friedrich-Alexander-Universität sowie die zahlreichen Unternehmensstandorte der Region sind von hier aus in kurzer Zeit gelegen.

Die nahe gelegene Autobahn A3 ermöglicht Verbindungen in Richtung Nürnberg, Fürth und Würzburg. Über das weiterführende Straßennetz sind auch die A73 und damit die Städte Forchheim und Bamberg erreichbar. Die Wirtschaftsstandorte Herzogenaurach mit den Unternehmen adidas, PUMA und Schaeffler sind ebenfalls gut mit dem Auto erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Die Bushaltestelle „Dechsendorfer Weiher“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Stadtbuslinie 283 verbindet Dechsendorf mit der Erlanger Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Weitere Regionalbusverbindungen erschließen umliegende Orte und Gemeinden.

Vom Erlanger Hauptbahnhof bestehen regionale und überregionale Bahnverbindungen, unter anderem in Richtung Nürnberg, Fürth und Bamberg. Der internationale Flughafen Nürnberg ergänzt die Verkehrsinfrastruktur der Region.

Die Lage vereint damit zwei besondere Qualitäten: die Ruhe und Geborgenheit eines naturnahen Wohnumfelds und die Nähe zu den wirtschaftlichen, kulturellen und infrastrukturellen Angeboten der Metropolregion Nürnberg. Ein idealer Ort für alle, die nach Hause kommen und den Alltag bewusst hinter sich lassen möchten.

Sonstige Angaben

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.


VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com









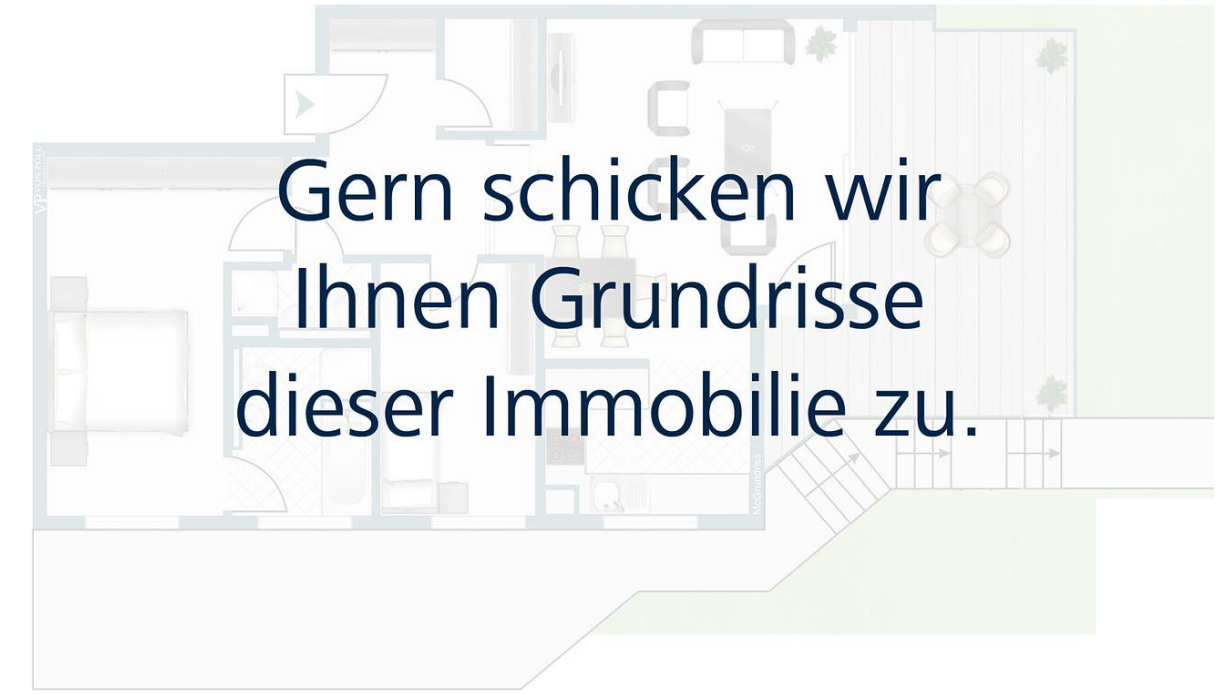






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

VON POLL IMMOBILIEN



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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*


VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen


Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
Immobilien-bewertung – 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

