

Erlangen

Doppelglück im Sonnenhaus 2 Familien, 2 Wohneinheiten, 2 Ebenen

Objektnummer: 22125020



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22125020 - 91052 Erlangen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22125020 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	22125020	Kaufpreis	1.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 85 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1975		

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	140.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



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

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Ein erster Eindruck

2 Familien - 2 Wohneinheiten: Eigene Wohnebene, eigene Haustüre Sie wohnen in Ihrem Sonnenhaus mit großem Garten im ruhigen Villen-Viertel. Sie nutzen die Wärme der Sonnenstrahlen für die Wassererwärmung in Ihrem Haus mittels Solarthermie. Der Heizkamin wird auch im Winter für wohlige Wärme bei Ihnen sorgen. Eine Ölheizung übernimmt die verbleibende Energieerzeugung. Die 135 qm große Erdgeschosswohnung hat eine helle, geräumige Diele. Von hier gelangen Sie in den Wohn-Essbereich, dessen absolutes Highlight der gemauerte, moderne Heizkamin inmitten beider Wohnbereiche ist. Sie können den Blick zum lodernden Kaminfeuer sowohl vom Esstisch aus - als auch von Ihrer Wohnlandschaft aus - zu jeder Jahreszeit genießen. Eine separate, moderne Fischer-Küche mit hochwertigen Einbaugeräten schließt sich dem Essbereich an. Es befinden sich noch weitere Räume auf dieser Wohnebene: Ein Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die möglicherweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein modernes Tageslichtbad und ein zusätzliches Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt zur Loggia, wo Sie bei leisem Vogelgezwitscher Entspannung von der Arbeit finden können. Von der Loggia aus betreten sie die windgeschützte ca. 14 qm große Sonnenterrasse mit Markise, die zum gemütlichen Beisammensein im Freien einlädt. Im Untergeschoss befindet sich ein heller ca. 80 qm großer Wohnbereich - Zugang durch das in sich abgeschlossene Treppenhaus aber auch durch die separate Haustüre. Von hier sehen Sie in Ihren wunderschönen gemeinsamen Garten und können die eigene ca. 10 qm große windgeschützte Terrasse genießen. Des Weiteren gibt es ein Bad (Stil 1970er), eine moderne Wohnküche und ein Schlafzimmer. Die Räumlichkeiten könnten Sie aber natürlich auch ganz anders nutzen, z.B. als Laden oder Büro, Spielbereich für Kinder oder Wellness- und Spa- oder Fitnessbereich. Im ca. 90 qm großen Spitzboden sind bereits Installationen vorbereitet - und könnte ausgebaut werden. Sie erreichen den Spitzboden über eine gerade bequeme Holzterrasse. Die Doppelgarage befindet sich direkt am Haus, von hier haben Sie direkten Zugang zu einem Raum für Ihre Gartengeräte und gelangen weiter zu Terrasse und Garten. Mit etwas Fantasie können Sie dieses Haus in Ihr absolutes Traumhaus verwandeln! Zum Beispiel könnten Sie den großen Garten - Platz wäre ja - mit einem großen Schwimmteich versehen - für die ganze Familie - zur Abkühlung an heißen Sommertagen...

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne können wir einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (wichtig: bitte auch die Telefonnummer angeben) - oder melden sich gerne für Fragen und Details telefonisch bei uns unter 09131 828900.

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Ausstattung und Details

- **Massiv gebautes Haus (Keller: Kalksandstein; EG: Ziegel Poroton)**
 - **Zimmer (8)**
- **Einbauküchen Marke Fischer (2)**
 - **Gäste-WC (1)**
 - **Bäder (2)**
 - **Terrassen (2)**
 - **Loggia (1)**
- **Doppelgarage, 2 Schwingtore, mit angebautem Geräteraum**
 - **ca. 212 m² Wohnfläche**
 - **ca. 875 m² Grundstück**

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Alles zum Standort

Uttenreuth: Attraktiver Wohn- und Lebensraum im Grünen und dennoch nahe an der Universitätsstadt Erlangen! Die sehr beliebte Gemeinde Uttenreuth befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchstadt und liegt nur etwa 2,5 km östlich der Erlanger Stadtgrenze. Die Lage überzeugt durch die Nähe zu Erlangen, die vorteilhafte Infrastruktur sowie durch die sehr guten Naherholungsmöglichkeiten. Sie wohnen inmitten einer idyllischen, mittelfränkischen Landschaft: Im Süden fließt die Schwabach und hier beginnt auch der weitläufige Sebalder Forst - im Norden begegnen Sie den ersten Ausläufern der Fränkischen Schweiz. Im nahen Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf. Für Kinderbetreuung ist bestens gesorgt: Hort, Kindergarten und Kinderhäuser sowie die Grundschule sind direkt vor Ort. Weitere schulische Einrichtungen wie Gymnasium, Realschule, Mittelschule und die FIS (Franconian International School) sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Vereine, Sport- und Kulturangebote, Seniorenbetreuung, zwei aktive Kirchengemeinden, Bücherei, Ärzte, Therapeuten, Apotheke, Bankwesen und Tankstelle sind ebenfalls vor Ort. Wichtige Behörden wie z.B. die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Uttenreuth können schnell, teils zu Fuß, erreicht werden. Durch die Buslinien 209 und 210 ist Uttenreuth gut an den regionalen ÖPNV angebunden. Über den ausgebauten Fahrradweg radeln Sie in nur 20 Minuten ins ca. 8 Kilometer entfernte Stadtzentrum Erlangens. Die Auffahrt zur A73 in Richtung Erlangen/Nürnberg oder in Richtung Bamberg erreichen Sie in weniger als 10 Minuten mit dem PKW.

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 140.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 22125020 - 91052 Erlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com