



## 91056 Erlangen

# Grüne Oase in Erlangen-West: Großzügiges Familienglück auf 819 m<sup>2</sup> Grund



**675.000 €**

Kaufpreis

**153 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**819 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schubert

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	819 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.04.2026
gültig bis	05.04.2036
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	150,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1979
- Grundfläche 819 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 153 m<sup>2</sup>
- Öl-Zentralheizung (2001)
- Garage mit Platz für 2 Autos
- Sauna
- PV Anlage



## Beschreibung

Dieses im Jahr 1978 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus in begehrter Lage von Erlangen-West vereint großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Platzangebot im Freien. Auf einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das den Anforderungen einer Familie vollumfänglich gerecht wird.

Das Erdgeschoss besticht durch einen hellen Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen Kaminplatz eine besondere Behaglichkeit erfährt. Von hier aus erweitert sich der Wohnraum direkt auf die sonnige Terrasse, die einen fließenden Übergang in den weitläufigen Garten schafft. Ein separates Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Tageslichtbad auf dieser Ebene bieten zudem die attraktive Option für Wohnen im Alter.

Das Obergeschoss ist als idealer Rückzugsort konzipiert. Neben zwei hellen Kinderzimmern und einem separaten Arbeitszimmer sorgt ein zweites, großes Tageslichtbad für entspannte Abläufe im Familienalltag. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zwei der Räume miteinander verbindet und einen herrlichen Ausblick über das eigene Grundstück bietet.

Zusätzliches Potenzial verbirgt sich im Keller. Neben den klassischen Nutz- und Vorratsräumen lädt hier ein Hobbyraum und die eigene Sauna im eigenen Zuhause ein.

Eine weitere Besonderheit der Immobilie ist zweifellos das ca. 819 m<sup>2</sup> große Grundstück. In einer stadtnahen Lage wie Erlangen ist diese Fläche ein wahrer Luxus und bietet Raum für individuelle Gartenträume, Spielflächen für Kinder, Hobbygärtnerei oder privaten Rückzugsort im Grünen. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie eine Photovoltaikanlage zur energetischen Unterstützung runden dieses attraktive Angebot ab.

Dank der modernisierten Ölzentralheizung aus dem Jahr 2015 präsentiert sich das Haus in einem gepflegten, soliden Zustand und wartet darauf, von seinen neuen Eigentümern mit Leben gefüllt zu werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer gewachsenen, grünen Wohnsiedlung im Erlanger Westen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die optimale Anbindung an die A3 und A73 sind die Zentren von Erlangen, Herzogenaurach, Fürth und Nürnberg gut erreichbar – perfekt für Pendler, die nach Feierabend die Ruhe im Grünen suchen.



















# 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.