



91058 Erlangen-Tennenlohe

RESERVIERT - Sonniges Reihenhaushaus in beliebter Lage von Erlangen-Tennenlohe



495.000 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

240 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ilona Wolf Immobilien

Tel.: 017620472116

info@ilonawolf-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Grundstücksfläche	240 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.03.2025
gültig bis	22.03.2035
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	117,5
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:

- Flur
- Gäste-WC
- Wohn-/Esszimmer mit Durchreiche zur Küche und Zugang zur Terrasse
- Küche

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer

Dachgeschoss nicht ausgebaut:

- Geschossdeckendämmung vorhanden
- Ausbaureserve im DG mit einer Nutzfläche von ca. 24 m²

Keller

- Beheizter Hobbyraum mit einer Nutzfläche von ca. 26 m²
- Vorratsraum
- Heizungsraum



Beschreibung

Dieses geschmackvolle und sehr gepflegte Reihenhhaus wurde im Jahr 1969 auf einem 240 m² großen Grundstück erbaut. Hervorzuheben ist die vorzügliche, ruhige und familienfreundliche, von grünen Gärten umgebene Lage von Erlangen-Tennenlohe.

Die Wohnfläche von ca. 93 m² verteilt sich auf zwei Etagen und vier Zimmer. Der helle Eingangsbereich mit Garderobenfläche führt in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur angrenzende Süd-/Westterrasse sowie den liebevoll angelegten Garten. Die gepflegte Küche sowie eine Gästetoilette komplettieren diese Etage.

Das Obergeschoss ist über die einladende Holzterrappe erreichbar und stellt den privaten Bereich des Hauses dar. Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Kinderzimmer sowie das Badezimmer mit Wanne. Weitere Ausbaureserve bietet das Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 24 m², die Geschossdeckendämmung wurde bereits 2009 vorgenommen.

Zusätzliche Räumlichkeiten im Keller erweitern die Nutzfläche dieses Hauses. Hier stehen ein beheizter Hobbyraum, ein Heizungsraum sowie weitere Abstellräume zur Verfügung. Haben wir Sie neugierig gemacht, dann fordern Sie gerne das Exposé an.

Ein Besichtigungstermin kann zeitnah vereinbart werden.

Lage

Das sonnige Reihenhhaus befindet sich in gefragter und familienfreundlicher Wohnlage, im beliebten Tennenlohe, südlich der Stadt Erlangen gelegen und nur einige Kilometer vom Stadtzentrum Erlangen entfernt. In das pulsierende Zentrum Erlangens gelangt man mit dem Fahrrad in knapp 20 Minuten.

Tennenlohe und Umgebung halten ein vielfältiges Schulangebot bereit. Die Grundschule ist fußläufig in 11 Minuten zu erreichen, mit dem Auto in nur 3 Minuten. Weiterführende Schulen sowie die Freie Waldorfschule Erlangen stehen Familien in naher Umgebung zur Verfügung. Die Technische Fakultät ist wenige Minuten entfernt, ebenso der Siemens Campus.

Supermärkte, Fachgeschäfte, Gesundheitsangebote und Ärzte sind mit dem Auto oder fußläufig gut erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in nur 3 Minuten zu Fuß zu erreichbar, von hier aus können der Bahnhof Erlangen sowie viele weiterführende Schulen gut erreicht werden. Nur wenige Geh- bzw. Radminuten entfernt erstreckt sich nördlich von Tennenlohe das beliebte Waldgebiet Brucker Lache bis an die Erlanger Innenstadt und bis nach Bruck. Hier liegt auch das beliebte Walderlebniszentrum Tennenlohe, neben einem Waldmuseum mit Ausstellungen zur Geschichte des Sebalder Reichswalds sowie ein Naturerlebnispfad mit verschiedenen Stationen. Östlich des Ortes befindet sich das Naturschutzgebiet Tennenloher Forst, welches nicht nur von den Bewohnern gerne als Erholungsgebiet zum Wandern und Radfahren genutzt wird.

Der Freizeitwert in Tennenlohe mit vielfältigen Sport- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe ist ausgesprochen gut. Umliegende Gaststätten laden zu fränkischen und internationalen Spezialitäten ein und tragen zum besonderen Charme bei. Die Anschlussstellen zur A3 und B4 liegen in unmittelbarer Nähe. Der Albrecht-Dürer-Flughafen befindet sich ca. 11 Kilometer entfernt.















