

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bubenreuth

**Guter energetischer Zustand und eine spitzen Lage in  
Bräuningshof**



Objekt-Nr. **OM-311076**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **911.000 €**

91088 Bubenreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	514,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Ziegel-Massivgebäude mit WDVS

- \* große Süd-Westterrasse
- \* Fußbodenheizung
- \* zentrale Be- und Entlüftungsanlage von Pluggit
- \* Gas-Brennwerttechnik
- \* Solaranlage am Dach
- \* 300 Liter Brauchwasserspeicher
- \* erhöhte Wohnräume mit 2,62 m
- \* modernes Erscheinungsbild durch aufwendige Außenputzarbeiten
- \* Sat-Anlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- \* Glasfaserkabelanschluss
- \* Vollholz-Treppenanlage mit Edelstahlstäben
- \* Bad mit übergroßer Badewanne und Handtuchheizkörpern
- \* barrierefreier großer Duschbereich
- \* Elektrische Rollos
- \* Große Fenster verleihen den Räumen Helligkeit
- \* 3-fach verglaste Fenster- und Türelemente
- \* freundliche weiße Innentüren
- \* Dachbereich als Abstellraum nutzbar
- \* Schiedel-Schornstein zum Anschluß eines Kaminofens vorhanden
- \* zimmermannmäßiges Carport mit überdachtem Hauszugang (wird neu erstellt)
- \* Kfz-Abstellplätze
- \* Kfz-Wallbox

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie war bis 07.2024 gut vermietet, wurde jetzt frisch gestrichen und kann sofort bezogen werden.

Für Fragen und weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Es entstehen keine Provisionen!

Besichtigungstermine

jederzeit nach Vereinbarung

## **Lage**

Das Wohnhaus liegt in ruhiger Lage von Bräuningshof, in direkter Nähe zum Naturschutzgebiet.

Aufgrund der Lage, am Ende der Privatstraße, gibt es keinerlei Verkehr vor dem Gebäude.

Der Zugang erfolgt von der Ostseite und der Garten liegt Richtung Süd-Westen.

Datenleitungen sind super ausgebaut (DSL, VDSL, Glasfaser,

Kindergärten und -krippe am Ort,

Busverbindung und weiterführende Schulen in Erlangen

10 Autominuten in die Erlanger Innenstadt

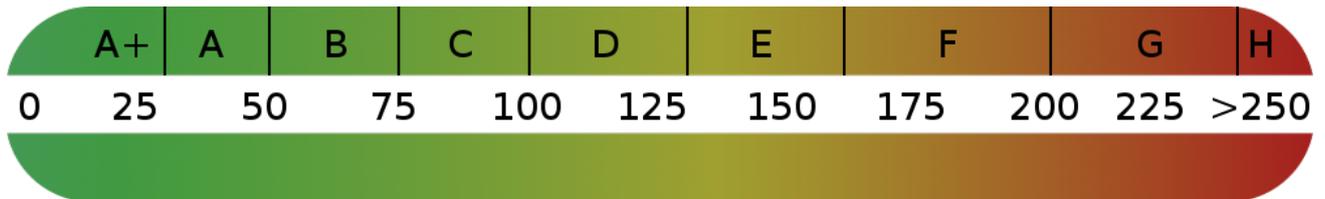
Stadtnah und doch die Vorzüge eines Landlebens.

### **Infrastruktur:**

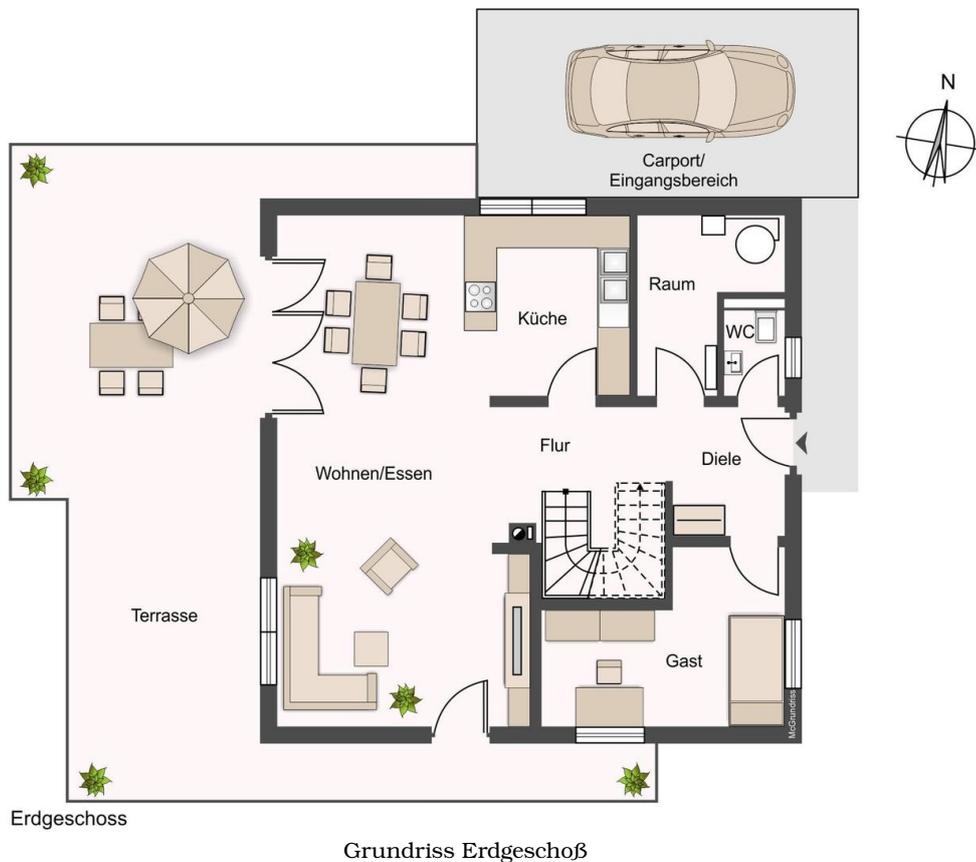
Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich und Bürotüre

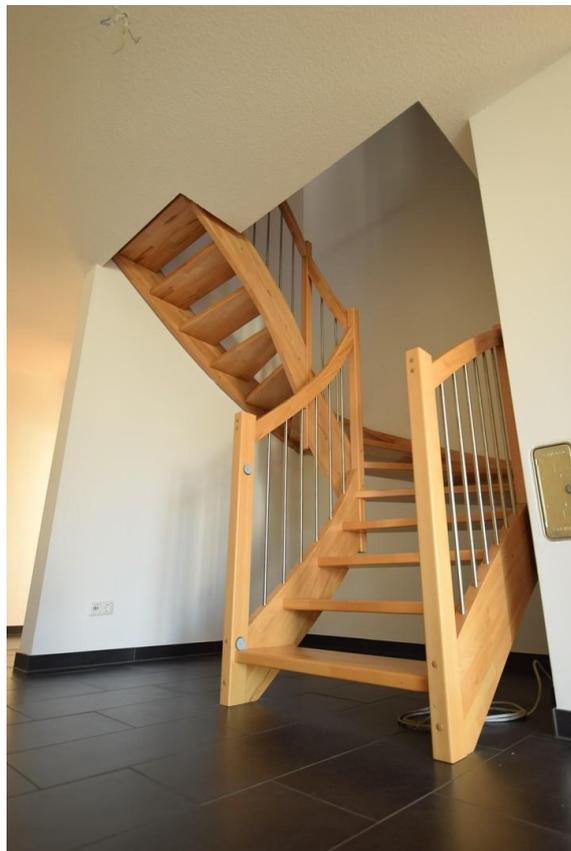


Offenes Wohnen

# Exposé - Galerie

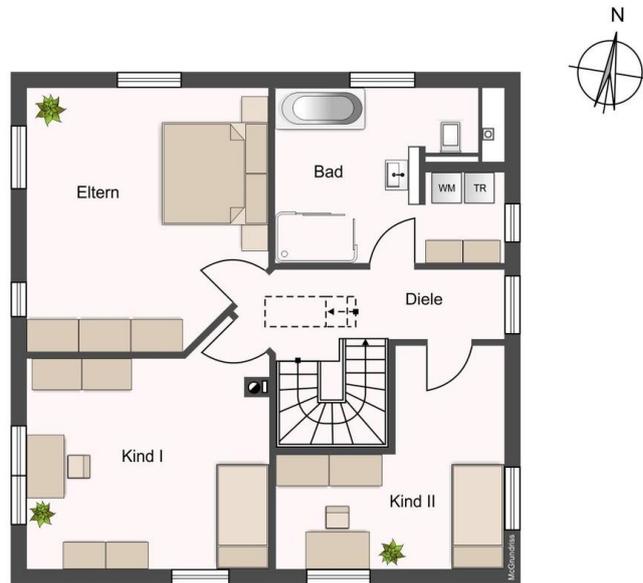


reichlich Süd-/Westterrasse



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Obergeschoss

Grundriss Obergeschoß



heller Flur im Obergeschoß

# Exposé - Galerie



eines der Kinderzimmer



großer Duschbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duo-Badewanne

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Privatweg, kein Fremdenverkehr