

Exposé

Reihenhaus in Bubenreuth

**Modernes Reihenhaus in ruhiger Lage,
Komplettsanierung 2021, provisionsfrei direkt vom
Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-312328

Reihenhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Ernst Reich

91088 Bubenreuth
Bayern
Deutschland

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Garagen	1
Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein sehr gepflegtes, massiv gebautes und voll unterkellertes Reihenmittelhaus das im Jahr 2021 sehr aufwendig und komplett energetisch saniert wurde. Aufgrund seiner variablen und flexiblen Grundrissgestaltung bietet Ihnen dieses interessante Objekt viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 118 m², wobei zusätzlich auch der Keller vollständig ausgebaut ist und Teilflächen als Wohnfläche genutzt werden kann. Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt ca. 39 m² + ein Garagengebäude mit ca. 23 m². Der Spitzboden als Galerie ist vollständig ausgebaut und kann ebenso als Schlafzimmer/Wohnraum/Büro genutzt werden. Zusätzlich zur energetischen Sanierung wurden auch die Boden und Wandflächen komplett saniert und eine moderne Küche eingebaut.

Auch die charmante Gartenfläche + Terrasse bietet im Außenbereich eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. Die Lebensqualität und die Freizeitmöglichkeiten im Umkreis von Erlangen bietet Ihnen eine beneidenswerte Wohngelegenheit. Anbei weitere Informationen zur Raumaufteilung der Geschosse.

Erdgeschoss:

- Küche
- Wohnzimmer
- Gästetoilette
- Flur

1. OG:

- Schlafzimmer
- Schlafzimmer/Ankleidezimmer
- Bad
- WC-Dusche
- Flur

Spitzboden:

- Galeriezimmer als Arbeitszimmer/Schlafzimmer/Büro

Keller:

- Heizraum
- Werkstatt/Vorratzszimmer
- Abstellraum WM-Trockner
- Flur

Garage/Terrasse/Garten

Ausstattung

Alle Bäder, Fußbodenbeläge, Heizung + Fenster wurden 2021 erneuert. Somit kaufen Sie ein fertiges Objekt an dem keine aufwendigen Sanierungen anliegen. Einziehen, Wohlfühlen und Spaß haben ist das Motto.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Provisionsfreier Erwerb, direkt vom Eigentümer. Für weitere Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Ich bin noch bis zum 16.09 im Urlaub, gerne können wir jedoch bereits jetzt einen Termin vereinbaren. Bitte senden Sie mir hierzu kurz eine E-Mail oder sprechen auf die Mailbox, ich melde mich dann umgehend bei Ihnen.

Lage

Das Grundstück befindet sich in ruhiger und schöner Lage von Bubenreuth. Die Lage direkt neben Erlangen ist sehr gefragt und bietet kurze Wege zu zahlreichen Arbeitgebern und städtischen Angeboten.

Mit der B4, A73 und A3 als Anbindung ist schnelles Pendeln zu den umliegenden Metropolen garantiert. Ebenso besteht eine gute Anbindung zur S-Bahn und mehreren Buslinien für eine Mobilität ohne Auto.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Ob Erholung in der Natur, kulturelle Veranstaltungen, zahlreiche Vereine etc. da ist sicher für jeden etwas passendes dabei. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie vor Ort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Spitzboden/Galerie

Exposé - Galerie



Bad



Badezimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Toilette



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Heizraum/Abstellraum

Exposé - Galerie



Blick auf Garage/Stellplatz

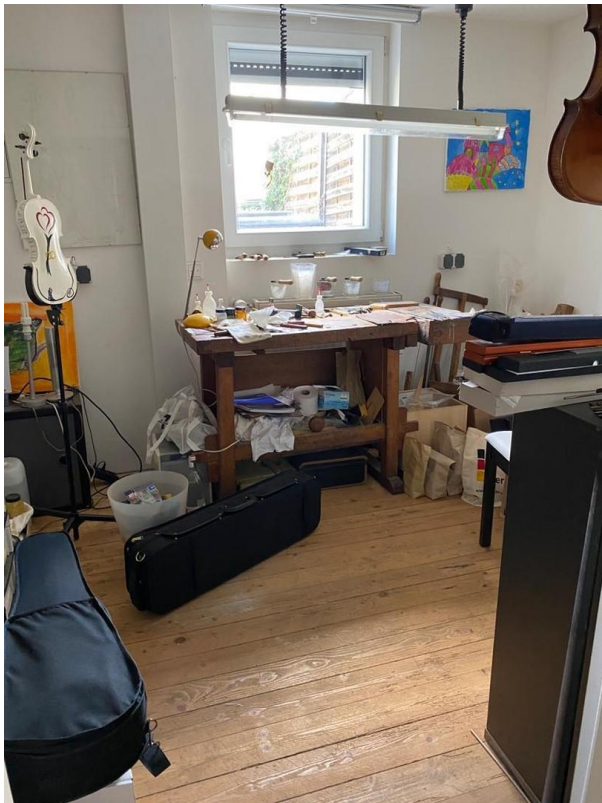


Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Garage



Büro UG



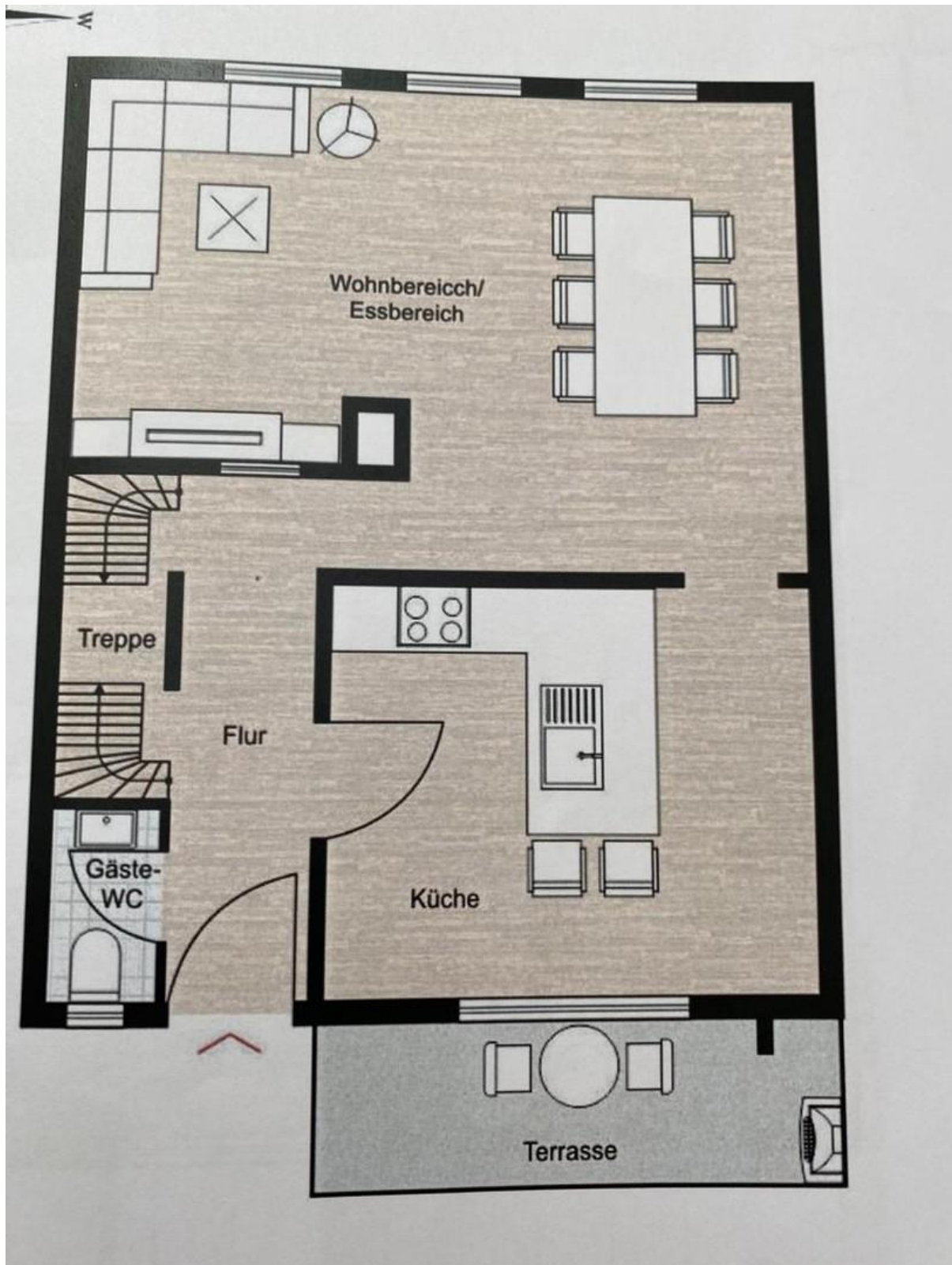
Flur UG

Exposé - Galerie



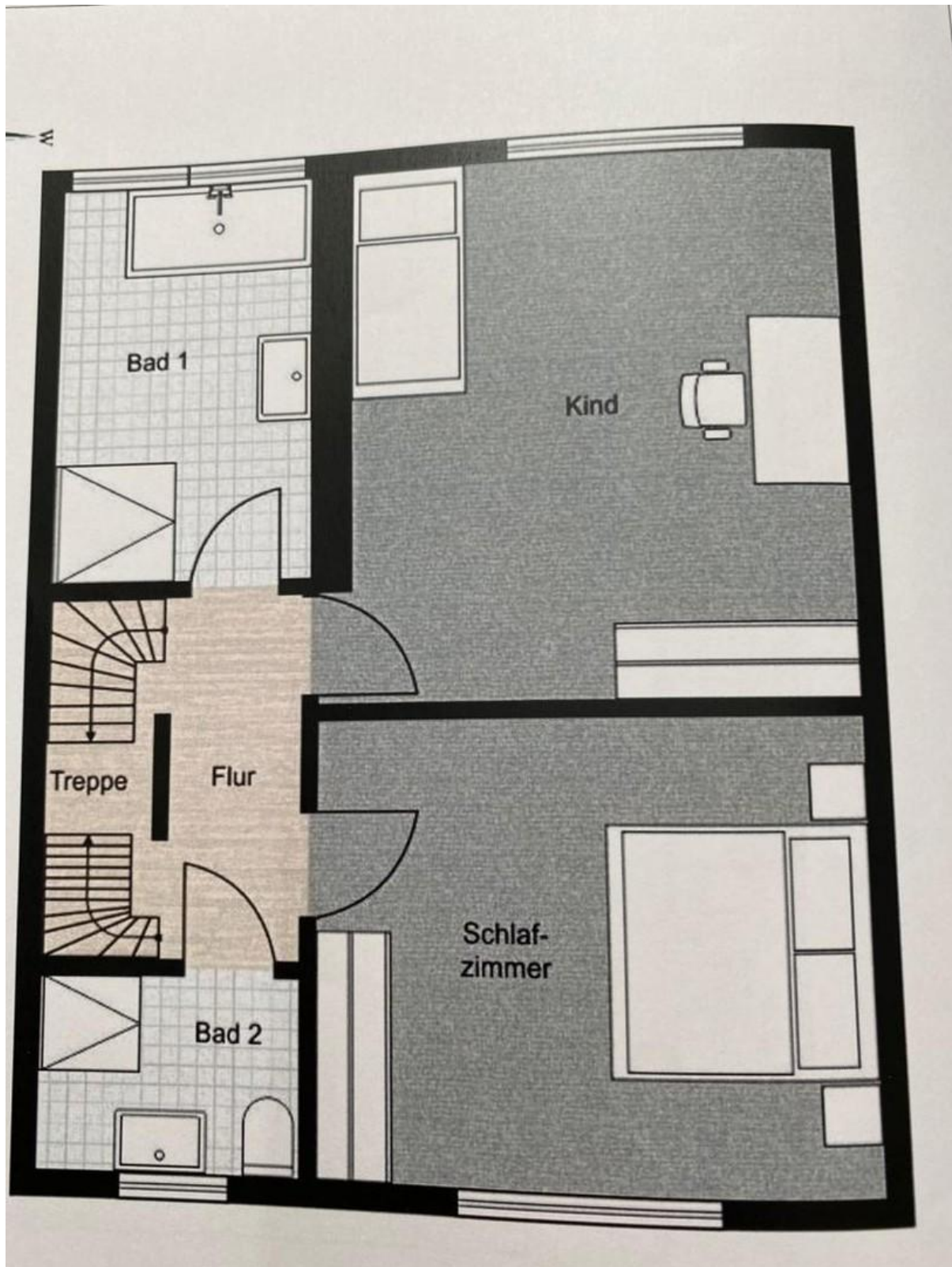
Wärmepumpe

Exposé - Grundrisse



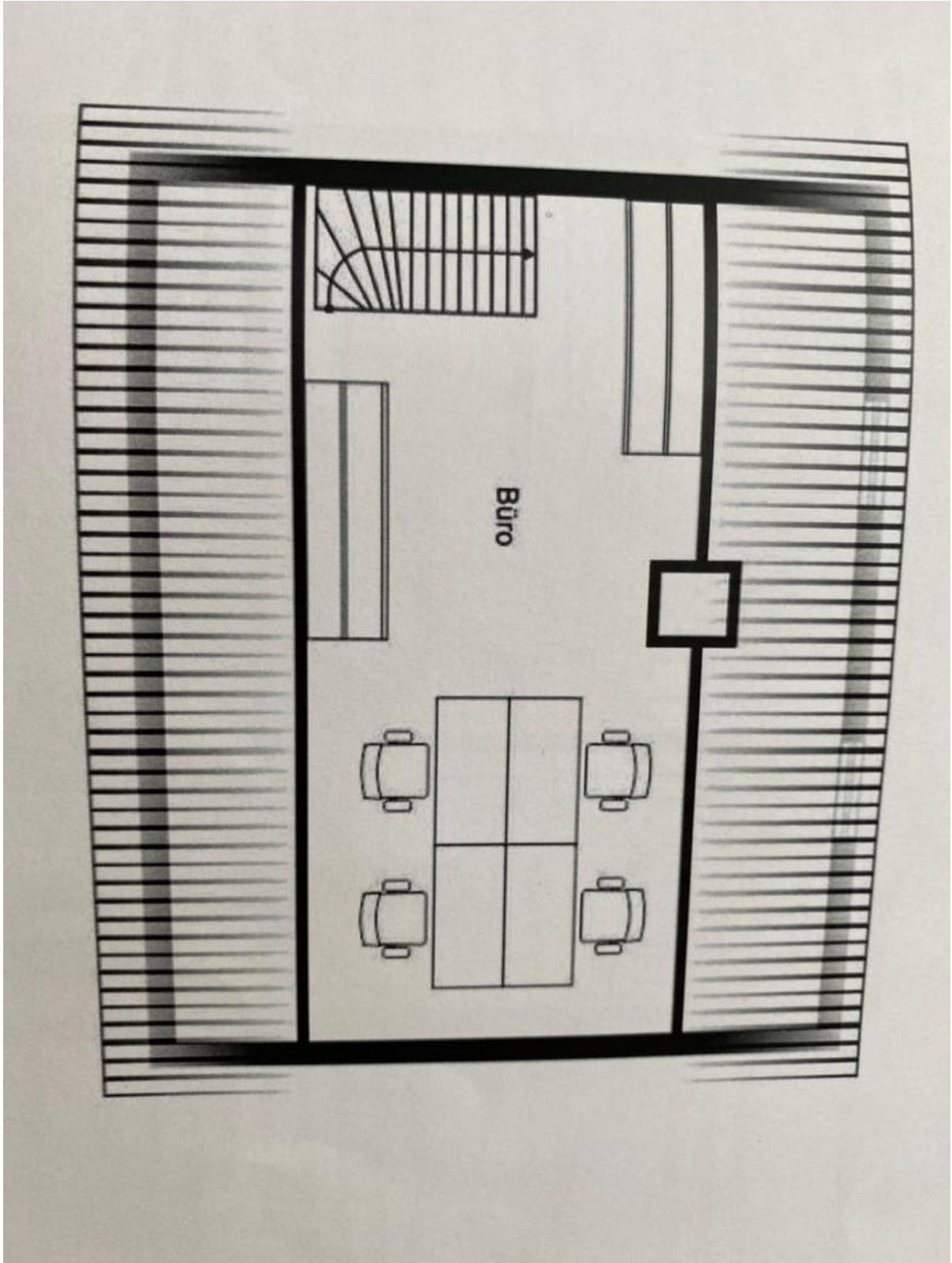
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Spitzboden/Galerie