

Exposé

Einfamilienhaus in Erlangen

Alterlangen: Haus sucht Familie!



Objekt-Nr. **OM-314201**

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

91056 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	766,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ja, tatsächlich! Hier ist es mal umgekehrt: Haus sucht Familie!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Alterlangen mit großzügigem Spiel- und Gemüsegarten will neu belebt werden.

Ihr neues Domizil bietet Entfaltungsraum für Ihre ganze Familie. Es bietet auf einer großzügiger Wohnetage einen hellen lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit angrenzender separater Küche (Zwischenwand nicht tragend). Sie sind ebenso wie das Spiel- oder Arbeitszimmer und das Gäste-WC durch die geräumige Diele mit offenem Treppenhaus erschlossen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlaf- und Kinderzimmer mit einem Balkon sowie ein großes Badezimmer.

Das Dachgeschoss mit einem Studioraum und einem Speicherraum ist heute nur mit einer Bodentreppe erschlossen, kann jedoch - bei angehobenem Dach und verlängerter Treppe - zu einem vollwertigen Wohngeschoss ausgebaut werden.

Auch der geräumige Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für kreative Geister in einem beheizten Büro- oder Hobbyraum, einem großen Vorratskeller mit Außentreppe, einer beheizten Waschküche, einem Heiz- und Trockenraum sowie einem Tankraum.

Der Familienfuhrpark findet - ebenso wie die Gartengeräte - in der Garage Platz.

Haben Sie einen grünen Daumen oder gärtnern nur einfach gerne? Der ausgedehnte Garten mit Terrasse, Sitzplatz, Spielwiese und Gemüsegarten lädt zum Tollen, Klettern, Abenteuer und Buddeln ein. Oder aber zum Eigenanbau von Obst- und Gemüse in Jahrzehnte lang biologisch-dynamisch bewirtschaftetem Humus.

Die großzügigen Freiflächen in Toplage bieten ein ganz besonderes Wohngefühl und sind zugleich eine wertbeständige Anlage in Grund und Boden.

Das 1961 errichtete Wohnhaus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand.

Lassen Sie sich von diesem einmaligen Gestaltungsraum inspirieren und richten Sie sich in Ihrem Familienheim ein!

Ausstattung

Das vollunterkellerte Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss und geräumiger Garage bietet ein vielfältig gestaltbares Raumangebot. Die Bausubstanz ist solide. Die Ölzentralheizung wird durch dezentrale Warmwasserbereitung ergänzt. Das Gebäude wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Pflegezustand. : Dach (1979 und 2001), Wärmeschutz (1984), Kunststofffenster, Erneuerung Bad und Gäste-WC (1994), Ölfeuerung (2000), Fassade und Türen (2005/2008).

Im Zuge der mittelfristig erforderlichen energetischen Sanierung und Modernisierung können Sie das Gebäude Ihren Wünschen und Bedürfnissen anpassen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Anwesen wird im Bieterverfahren an privat vergeben. Der angegebene Verkaufspreis ist ein Richtpreis.

Wir freuen uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung und werden dann einzelne Bewerber gerne nach Vereinbarung durch das Haus führen.

Lage

Ihre neue Heimstatt liegt im familienfreundlichen Erlanger Stadtteil Alterlangen und ist im Wesentlichen von Wohnhäusern umgeben.

KiTa und Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eltern-Taxi muss also nicht sein.

Auch die Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Spielwaren, Blumen, Optiker) sowie Ärzten und Apotheken, sowie Postannahmestelle, Friseur, Fitnessstudio, Sparkasse und diverse Sportstätten (auch Hallen- und Freibad) macht Alterlangen zu einer attraktiven Wohnlage.

Der Weg in die Innenstadt ist kurz: In wenigen Minuten mit dem Rad durch den Wiesengrund oder mit dem Stadtbus. Dort hält der ICE und auch die Autobahnen sind nicht weit.

Und doch sind auch Naturparadiese, wie der weite Regnitzgrund sowie der Bannwald Mönau und die Weiherlandschaft von Kosbach und Dechsendorf ebenso schnell erreichbar und laden zu vielfältigen Naturerlebnissen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsseite

Exposé - Galerie



Terrassenblick in den Garten



Gartenseite

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Essen

Exposé - Galerie



Essen



Spielen/Büro

Exposé - Galerie



Spielen/Büro



Kochen

Exposé - Galerie



Kochen

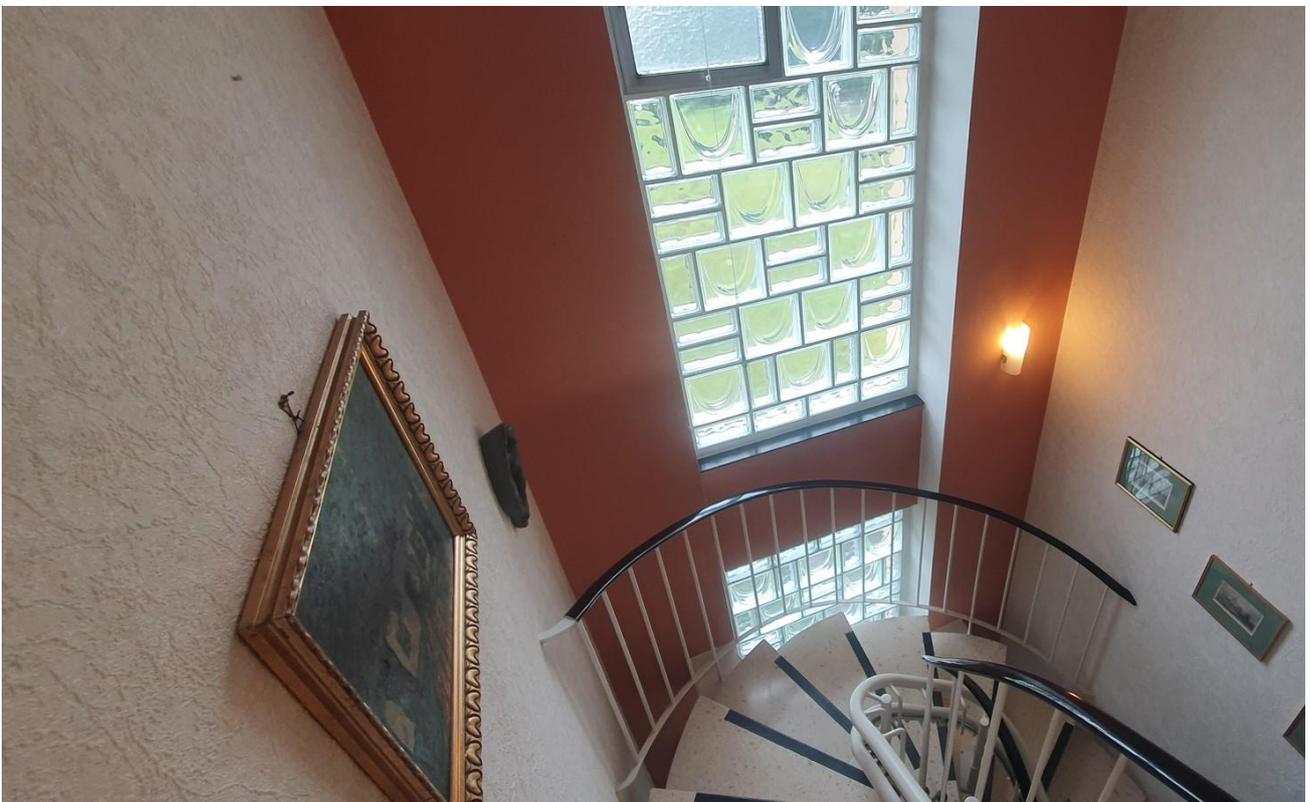


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Diele - EG



Treppenhaus mit Freitreppe

Exposé - Galerie



Flur OG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1/Büro



Kinderzimmer 1/Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Bastelzimmer/Werkstatt



Hauptkeller mit Außentreppe

Exposé - Galerie



Waschsalon



Heiz- und Trockenraum

Exposé - Galerie



Heiz- und Trockenraum



Ölkeller (z.B. für Pellets)

Exposé - Galerie



Speicherraum (ausbaubar)



Speicherraum (ausbaubar)

Exposé - Galerie



Speicherraum (ausbaubar)



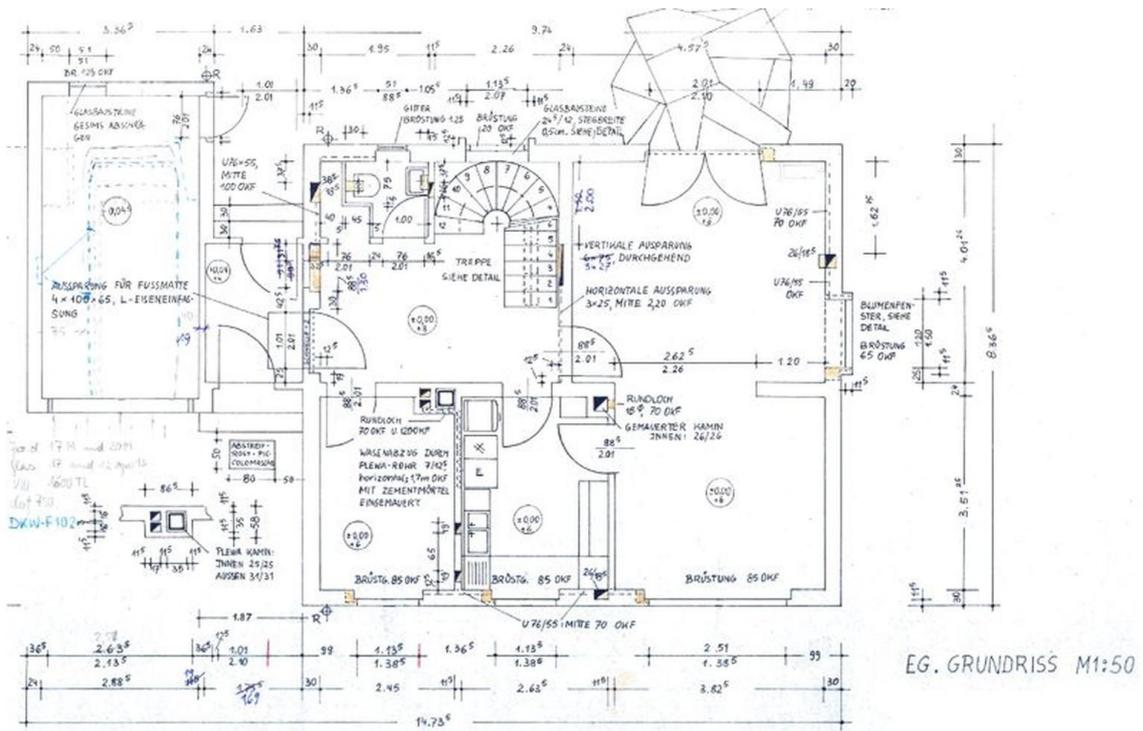
Garage mit Windfang

Exposé - Galerie



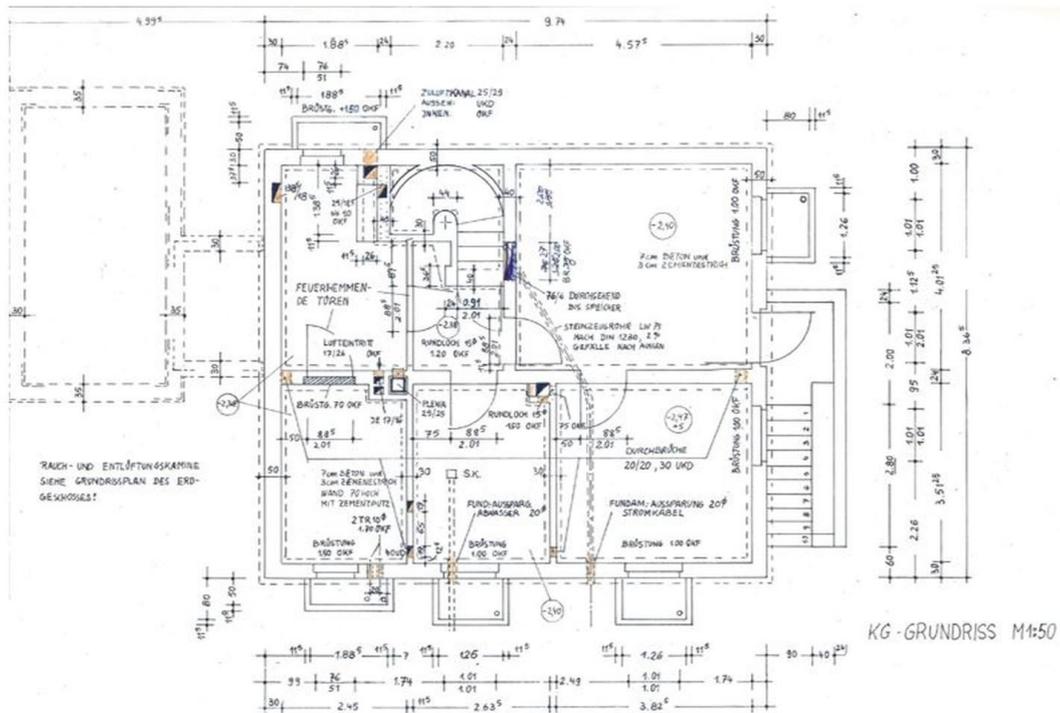
Stauraum Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

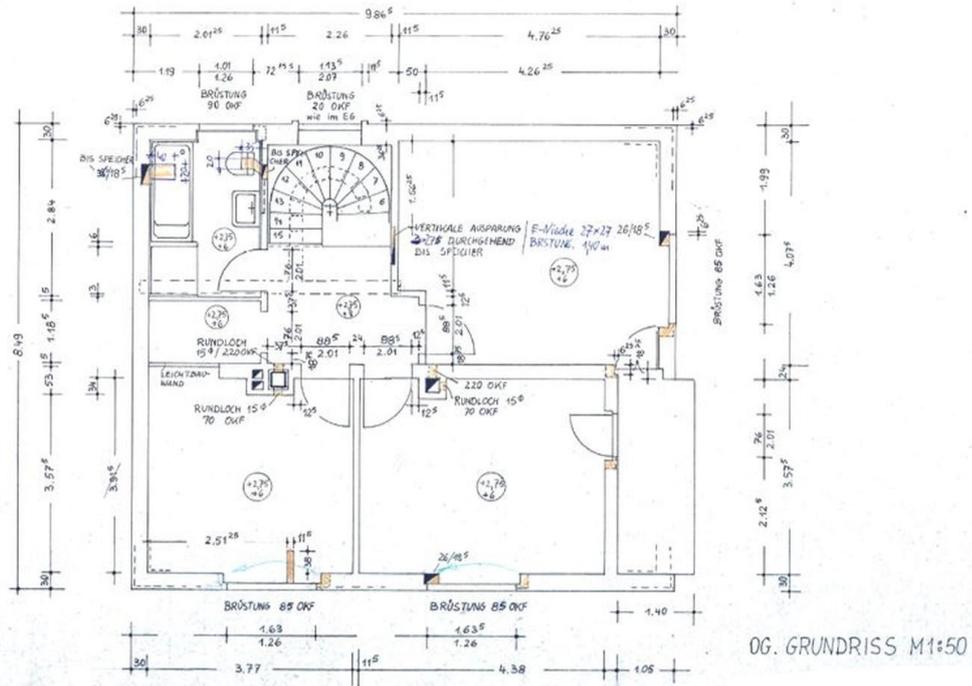
EG mit Garage und Windfang



Grundriss Keller mit Garage und Windfang

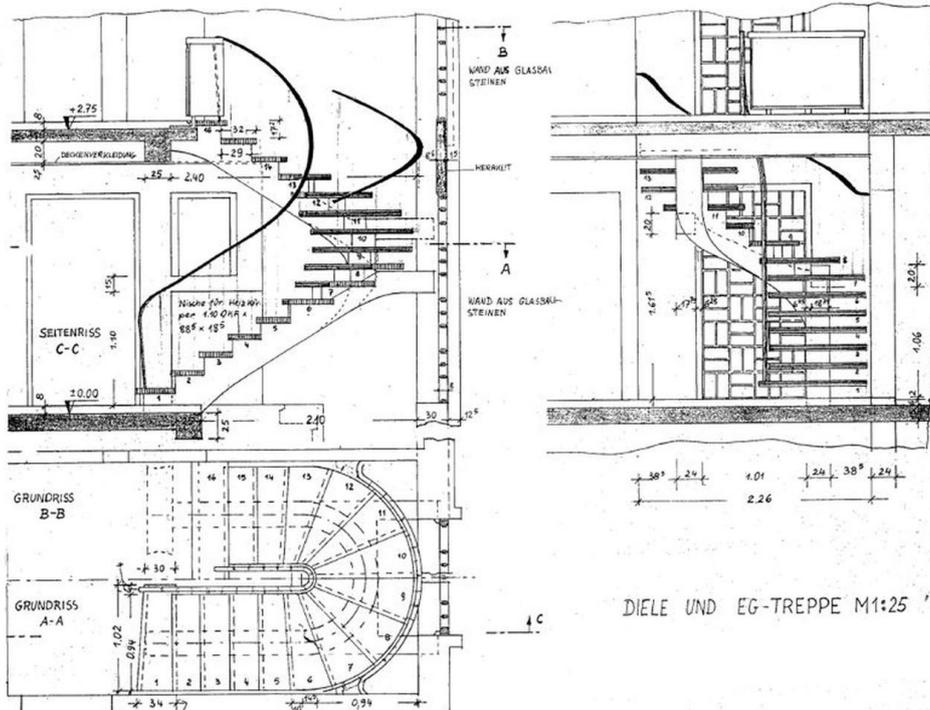
Keller mit Außentreppe

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

OG mit Balkon



Grundriss - Schnitte - Treppe

Treppenhaus