

# Exposé

## Reihenhaus in Erlangen

### Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe mit neuer Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-319551

### Reihenhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerd Brinkmann

Am Winkelfeld 9  
91058 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ausstattung:

Das Haus wurde 1982 in bewährter Vorrath-Bauweise und guter Ausstattung errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert.

Kellergeschoss:

Großer Hobbyraum, Heizungsraum und Wasch-/Trockenraum, Vorräte- und Werkzeugraum.

Erdgeschoss mit sehr großer Terrasse:

im gesamten Erdgeschoss wurde im Jahr 2016 ein hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik verlegt. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohn-/Esszimmer, die 2016 renovierte Küche sowie ein Gästezimmer/Arbeitszimmer mit Gästebad inkl. Dusche und Toilette und zwei Zugänge zum Innenhof.

Obergeschoss mit Balkon:

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche.

Dachgeschoss:

Ausgebautes, großzügiges Dachstudio mit französischen Balkonen. Im Dachstudio ist Teppichboden verlegt.

Vorgarten, Terrasse und Garten:

Im Jahr 1994 wurde die Terrasse und der Vorgarten neu angelegt. Im Jahr 2010 wurde ein neuer Zaun sowie eine neue Briefkastenanlage errichtet. Der Innenhof ist im Frühjahr und Sommer uneinsehbar.

## Ausstattung

- 1994 – Ausbau Studio mit ausstellbaren Fenstern
- 1994 – Entfernung Wand zwischen Ess- und Wohnzimmer
- 1994 – Erneuerung Bad im Hauptbad mit Marmorwänden und -böden
- 1994 – Erneuerung Bad im Gästebad mit Marmorwänden und -böden
- 1994 – Neuanlage Garten sowie Vorgarten – (Neue Eingangsstufen sowie Sandsteinquader und Bodenbeläge)
- 2004 – Einbau Kunststoff-Fenster
- 2010 – Errichtung neuer Zaun und Briefkastenanlage
- 2016 – Durchbruch Wand zwischen Küche und Flur
- 2016 – Einbau neuer Einbauküche
- 2016 – Verlegung neuer Boden Vinyl Designbelag im gesamten Erdgeschoss
- 2023 – Einbau Wärmepumpe sowie Austausch der Heizkörper und Dämmung der Nischen
- 2023 – Ausbau Öltank – Schaffung eines Werkzeugkellers
- 2023 – Einbau neuer Kunststoff-Isolierfenster in allen Kellerräumen

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das gepflegte Reihenhofhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Tennenlohe im Süden der Stadt Erlangen und liegt in einer ruhigen Wohngegend. Der Tennenloher Forst ist in schneller Reichweite, die Felder und Wiesen in unmittelbarer Nachbarschaft laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Der nächste Supermarkt liegt in fußläufigen Bereich. Im Stadtteil befinden sich darüber hinaus weitere Einzelhändler und einige Dienstleister. Die Erlanger Innenstadt erreichen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Pkw. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglicht eine nur ca. 150 m entfernte Bushaltestelle. Den S-Bahnhof Eltersdorf mit Anschluss bis Nürnberg und Bamberg erreichen Sie in etwa 10 Minuten mit dem Rad. Mit dem Pkw sind Sie schnell auf der B4 Richtung Erlangen bzw. Nürnberg und der A3 Richtung München bzw. Frankfurt auf. Das Nürnberger Zentrum erreichen Sie in nur 20 Minuten mit dem Pkw. Der Flughafen Nürnberg ist ca. 15 Autominuten entfernt.

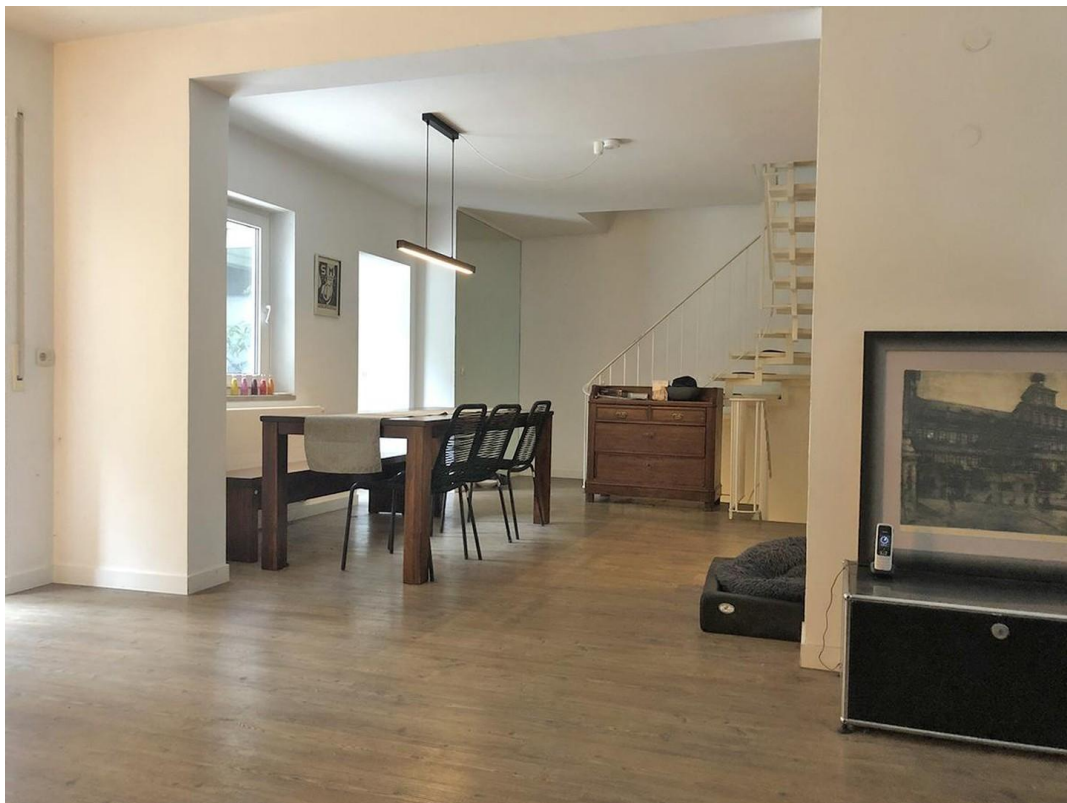
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Wohnzimmer und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Garderobe



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Garderobe

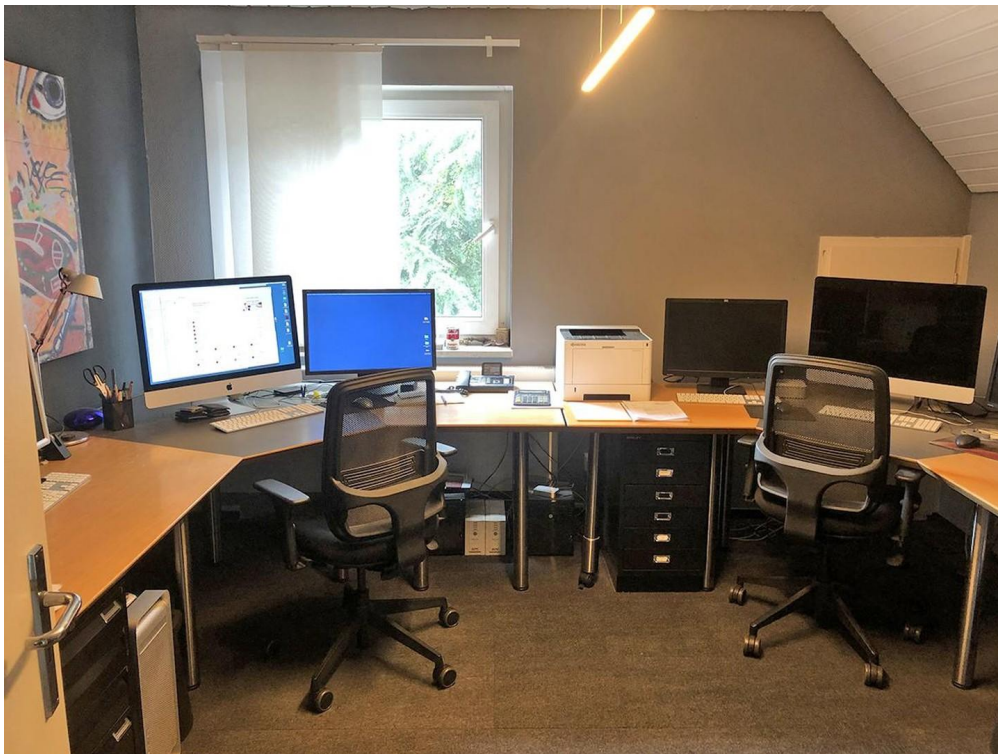


Gäste- bzw. Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Zimmer im 1. OG, derzeit Büro



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Aufgang Dachstudio

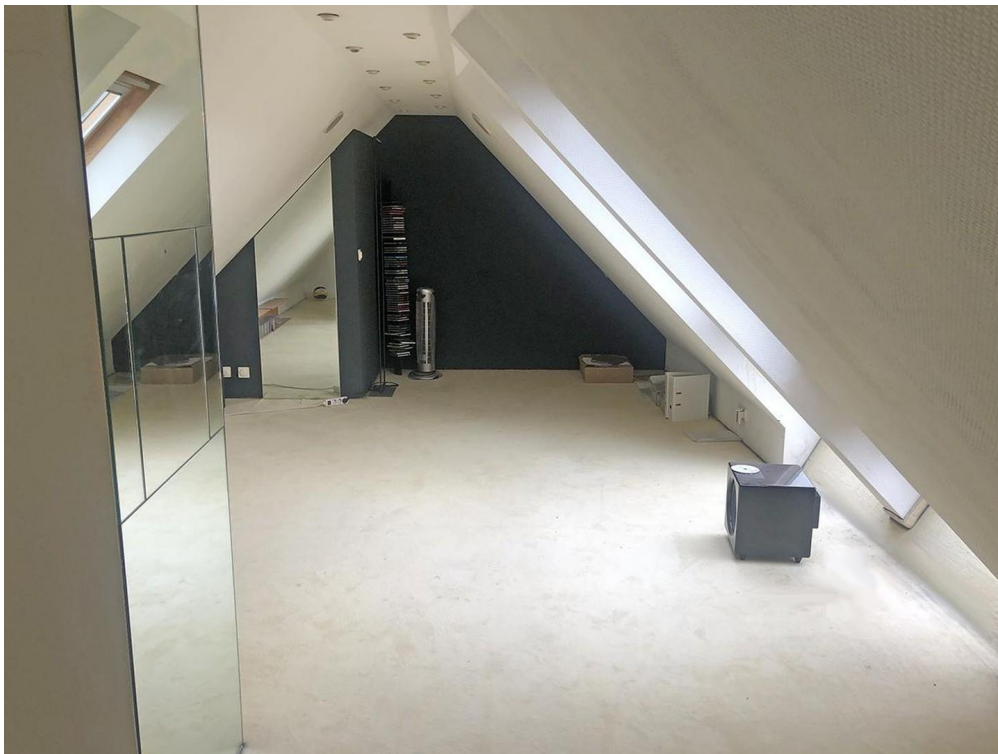


Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche

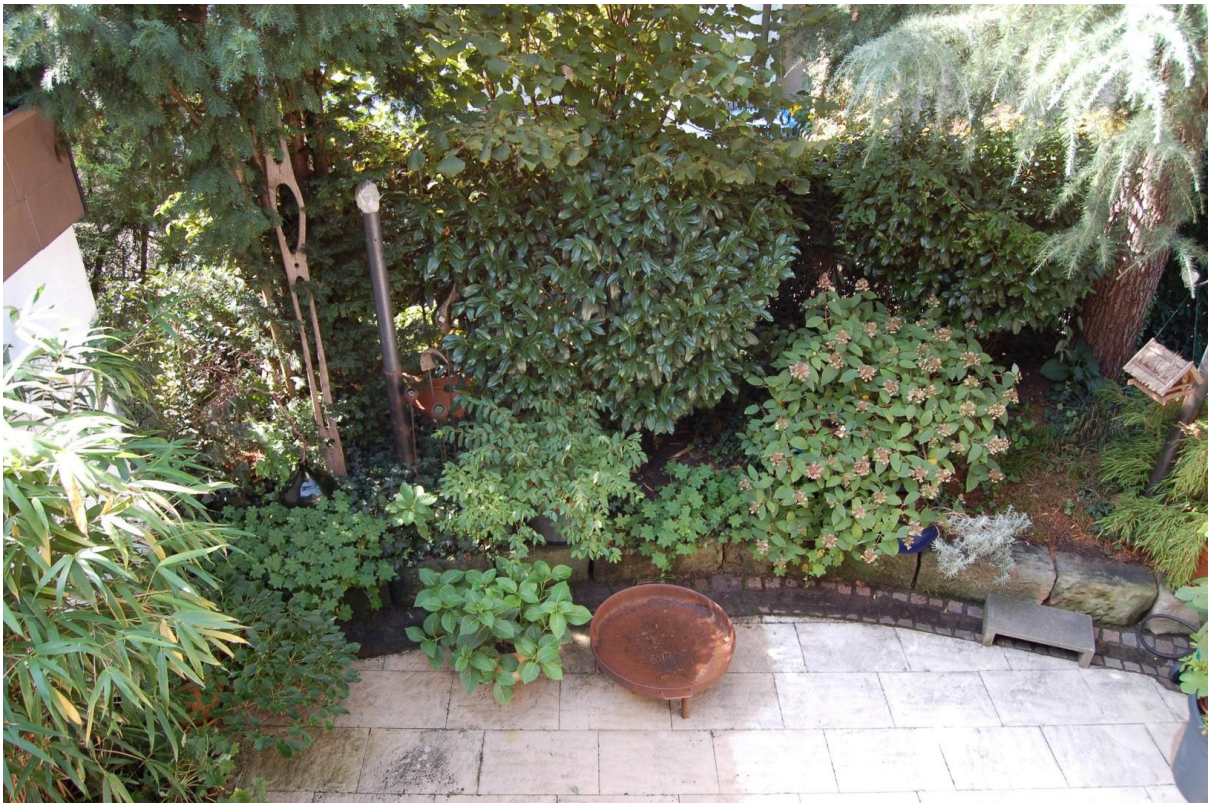


Dachstudio

# Exposé - Galerie



Blick in den Gartenhof



Blick in den Gartenhof

# Exposé - Galerie



Blick in den Gartenhof



Gartenhof mit zwei Zugängen

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



"Versteckte" Wärmepumpe

# Exposé - Galerie



Wärmepumpe



Spielstraße mit Garage

# Exposé - Galerie



Kellerabgang



Technik Wärmepumpe

# Exposé - Galerie



Vorratskeller



Werkzeugkeller



# Exposé - Galerie



Hobbyraum, derzeit Archiv

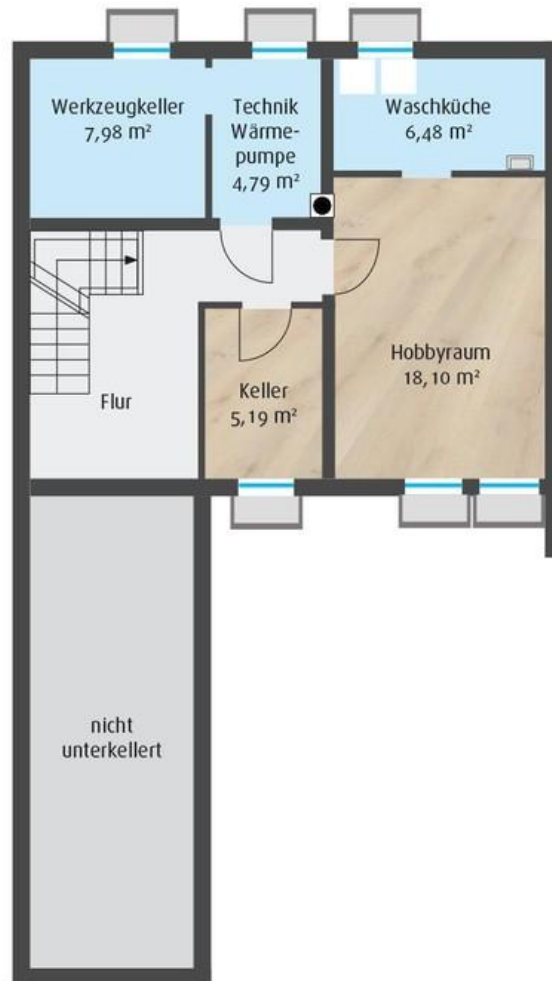


Waschküche

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Kellergeschoss

---

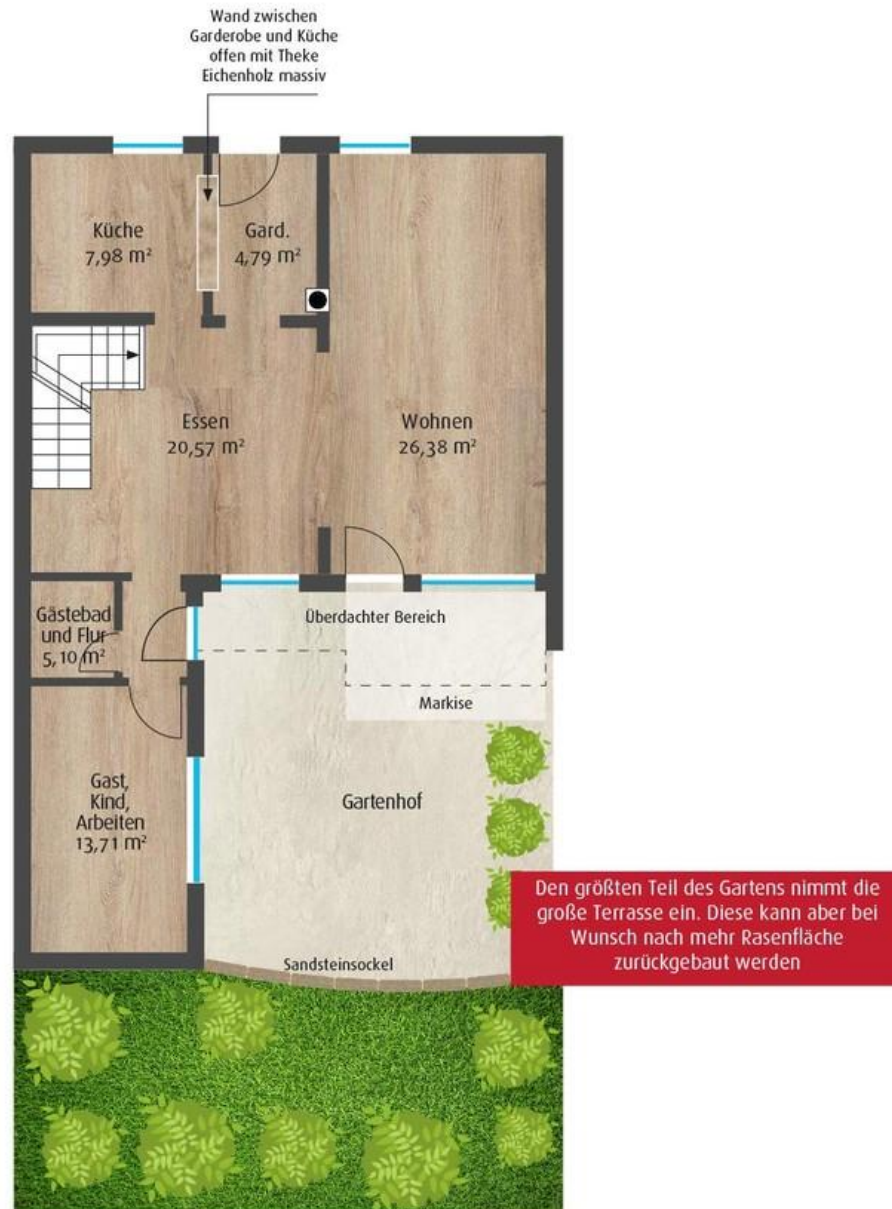


Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

---

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Erdgeschoss

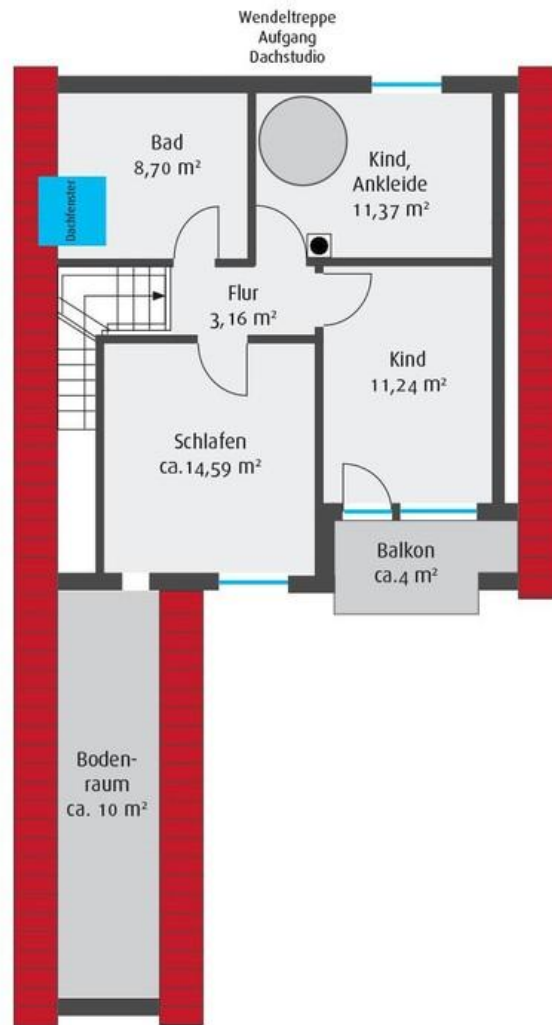


Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Obergeschoss

---



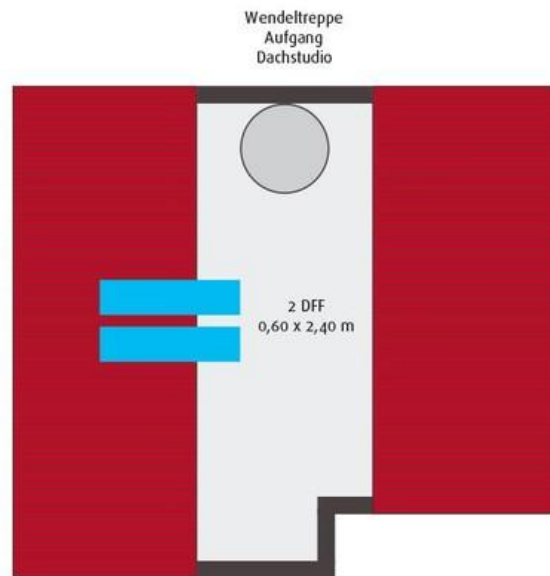
Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

---

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Dachgeschoss

---



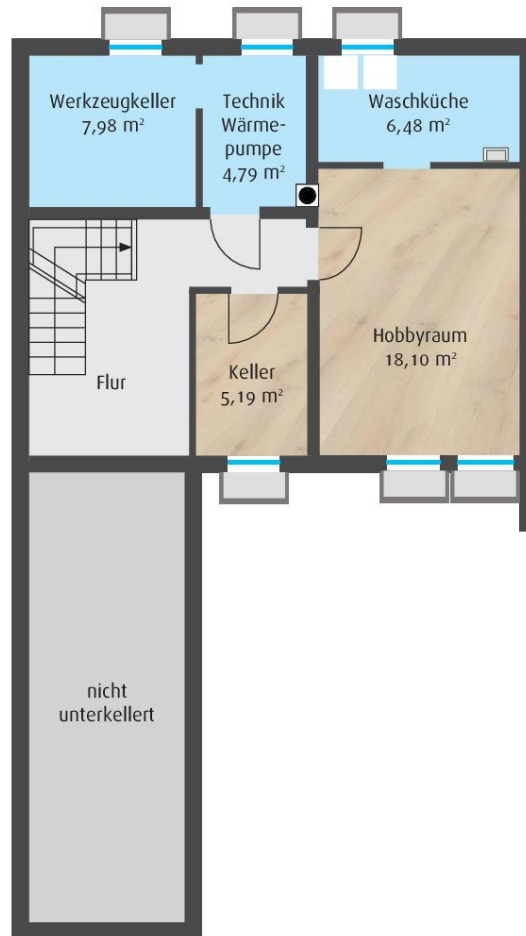
Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

---

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Kellergeschoss

---

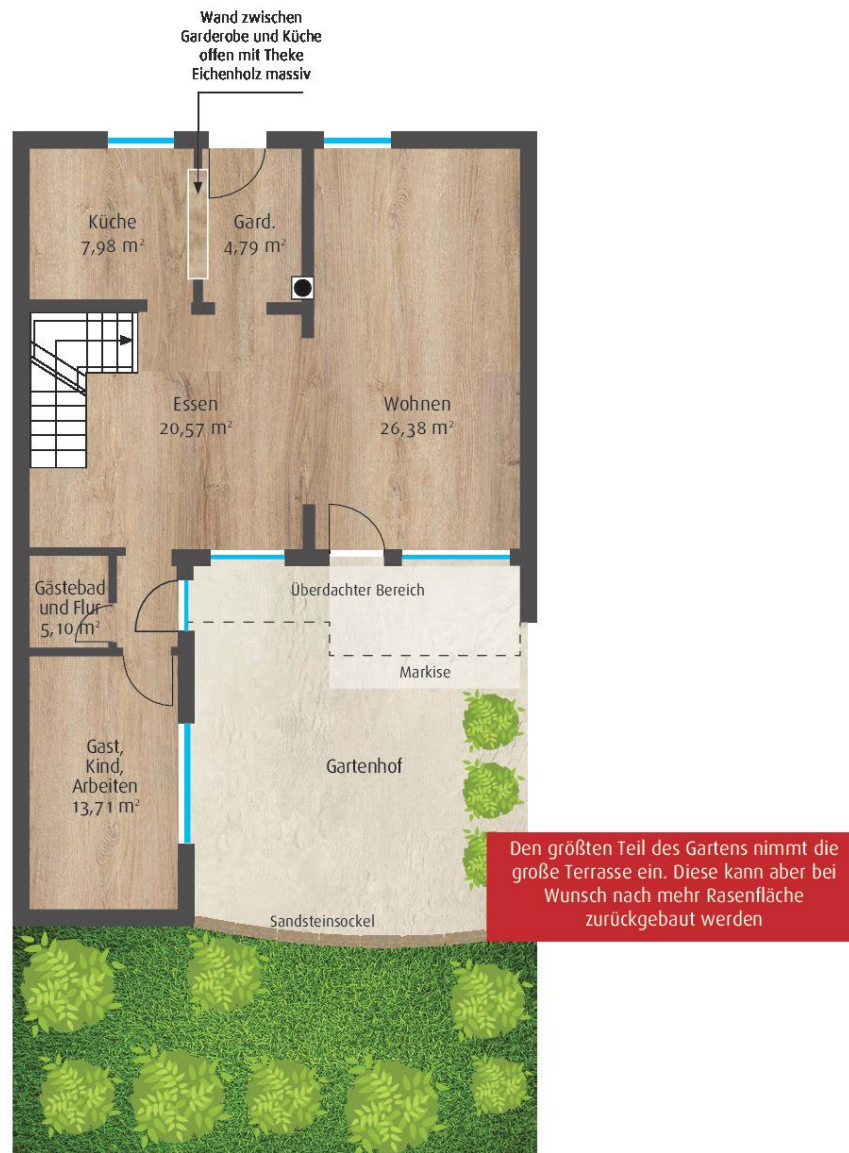


Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m²-Angaben sind ca.-Angaben.

---

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Erdgeschoss

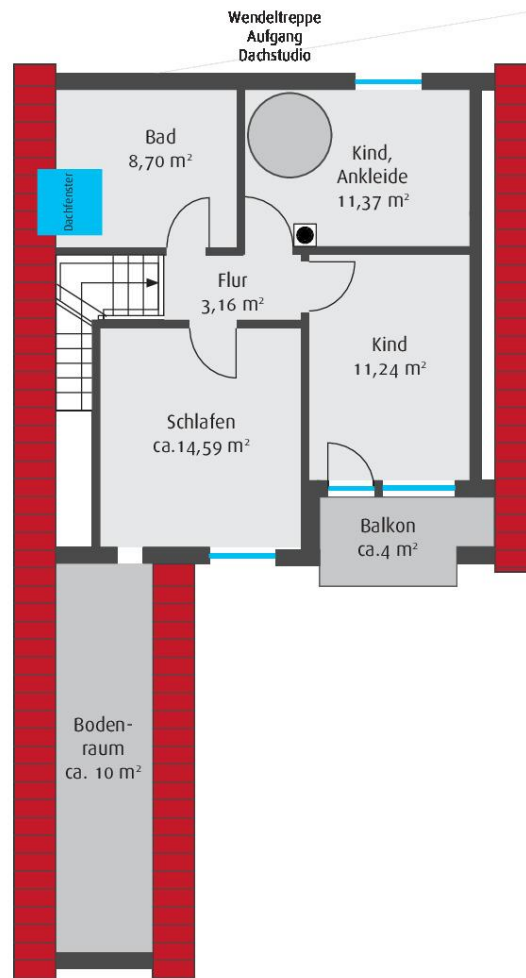


Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhofhaus in Tennenlohe – Grundriss Obergeschoss

---



Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

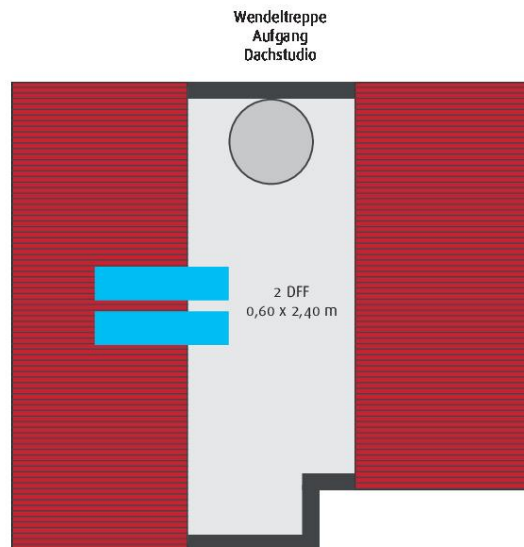
---



# Exposé - Grundrisse

## Vorrath-Reihenhaus in Tennenlohe – Grundriss Dachgeschoss

---



Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Angaben.

---