



91056 Erlangen

Neuwertiges high-end-Reiheneckhaus in ruhiger Lage



799.000 €

Kaufpreis

129,85 m²

Wohnfläche

165,58 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Petra Grasberger

Tel.: 0911 / 477 213-53

petra.grasberger@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,85 m ²
Nutzfläche	65,64 m ²
Grundstücksfläche	165,58 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2020
----------------	------

Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

- Heller, freundlicher Eingangsbereich
- Maßküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Zwei luxuriöse Glastüren im EG
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohnbereich
- Elektrische Markise auf der Terrasse
- Praktisches Gartenhäuschen im Garten
- Moderner Treppenaufgang mit offenen Stufen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rollos im gesamten Haus (außer 2 Räumen wg. Feuerschutz)
- Fußböden im EG und UG aus hochwertigem Steinzeug
- Zwei Zimmer im 1. OG
- Bad mit bodengleicher Dusche im 1. OG
- Zwei Zimmer im 2. OG
- Bad mit Badewanne im 2. OG
- Smart-Home-Steuerung (KNX mit Visualisierungsserver) im gesamten Haus
- Gut isolierte Fenster für Energieeinsparung
- Elektrische Bodeneinschubtreppe
- Gesicherter Stellplatz mit direktem Zugang zum Haus
- Genügend Stauraum in allen Geschossen
- zusätzliche Fläche zum Spielen und Toben auf dem Dachboden (ca. 23m²)
- Geräumiger Hobbyraum im Keller
- Kompletter Keller mit Raumhöhe 2,35 m
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner uvm.



Beschreibung

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend gelegen, präsentiert sich dieses attraktive Reiheneckhaus als perfektes Zuhause für Ihre Familie.

Es begrüßt Sie mit einer modernen, maßgefertigten Einbauküche und hochwertigen Geräten. Sie ist funktional gestaltet und bietet genügend Raum für gemeinsames Kochen, Backen und Essen mit den Kindern.

Über den Flur gelangen Sie zum Gäste-WC sowie zum gemütlichen Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südterrasse. Dort ist eine massive, elektrische Markise angebracht. Der Außenbereich mit Garten ist ideal für Kinder zum Spielen und Toben und lädt im Sommer zu Grillabenden oder Sonnentagen im Freien ein. Hier finden Sie auch ein praktisches Gartenhäuschen.

Der Flur ist zum Wohnzimmer und zur Küche hin jeweils durch eine luxuriöse Glasschiebetür getrennt.

Das Badezimmer im 1. OG verfügt über eine bodengleiche Dusche und das im 2. OG über eine behagliche Badewanne, für einen entspannten Familienalltag.

Im Keller steht ein toller Hobbyraum sowie im DG ein großer Dachboden zur Verfügung.

Die Immobilie ist mit höchstem Komfort ausgestattet. Das ganze Haus inklusive des kompletten Kellers verfügt über Fußbodenheizung und elektrische Rollos. Im EG und Keller ist hochwertiges Steinzeug verlegt.

Lichter, Steckdosen, Heizung, Kamera im Eingangsbereich, Internet: Alles wird über KNX gesteuert.

Deckenhöhe im Keller: 2,35 m.

Die Garage mit einer Ladesteckdose für Elektrofahrzeuge erreichen Sie direkt über den Keller des Hauses.

Auf den Dachboden kommen Sie über die elektrische Einschubtreppe, uvm.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.12.2030
Baujahr lt. Energieausweis: 2020
Endenergiebedarf beträgt 27,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Kaufpreis für Haus 799.000 € zzgl. Tiefgarage 20.000 €, Gesamtkaufpreis: 819.000 €.

Lage

Diese Immobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Frauenaarach, der sich besonders durch seine familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Straße selbst ist ruhig und bietet eine angenehme Nachbarschaft, die ideal für Familien ist. Hier finden Sie den perfekten Mix aus Erholung und stadtnaher Anbindung.

Für Familien von besonderem Interesse ist der nahegelegene Spielplatz, der sich in nur ca. 240 m Entfernung befindet. Er bietet Kindern einen sicheren Ort zum Spielen direkt vor der Haustür. Auch



die Bildung kommt nicht zu kurz: Die Grundschule in Frauenaarach liegt ungefähr 600 m entfernt und ist somit leicht zu Fuß erreichbar. Dies sorgt für kurze Wege und erleichtert den Schulalltag enorm.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich in ca. 800 m Entfernung, was den wöchentlichen Einkauf unkompliziert gestaltet. Zusätzlich dazu gibt es in unmittelbarer Nähe diverse Restaurants, die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 25 m entfernt, wodurch eine flexible Mobilität gegeben ist, ideal für alle, die beruflich oder privat regelmäßig auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind.

Für längere Reisen sind die hervorragenden Verbindungen zur Autobahn, die nur wenige Kilometer entfernt liegt, von Vorteil. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa 20 km entfernt, was Reisen und Besuchsmöglichkeiten erleichtert.

In diesem Umfeld werden Familien ein Zuhause finden, das nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Nachbarschaft und gut erreichbare Infrastruktur überzeugt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2030.
Endenergiebedarf beträgt 27.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENS-RÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





























RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

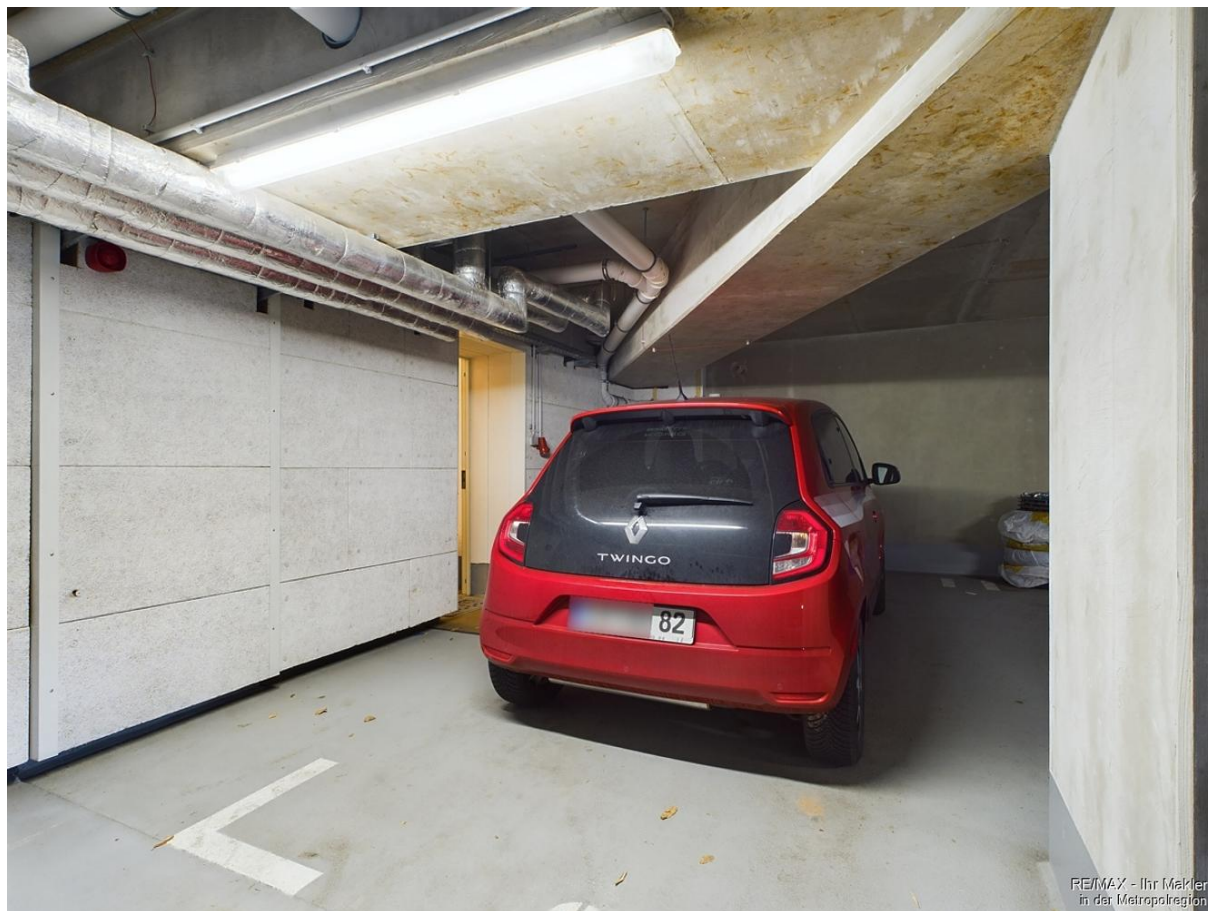


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

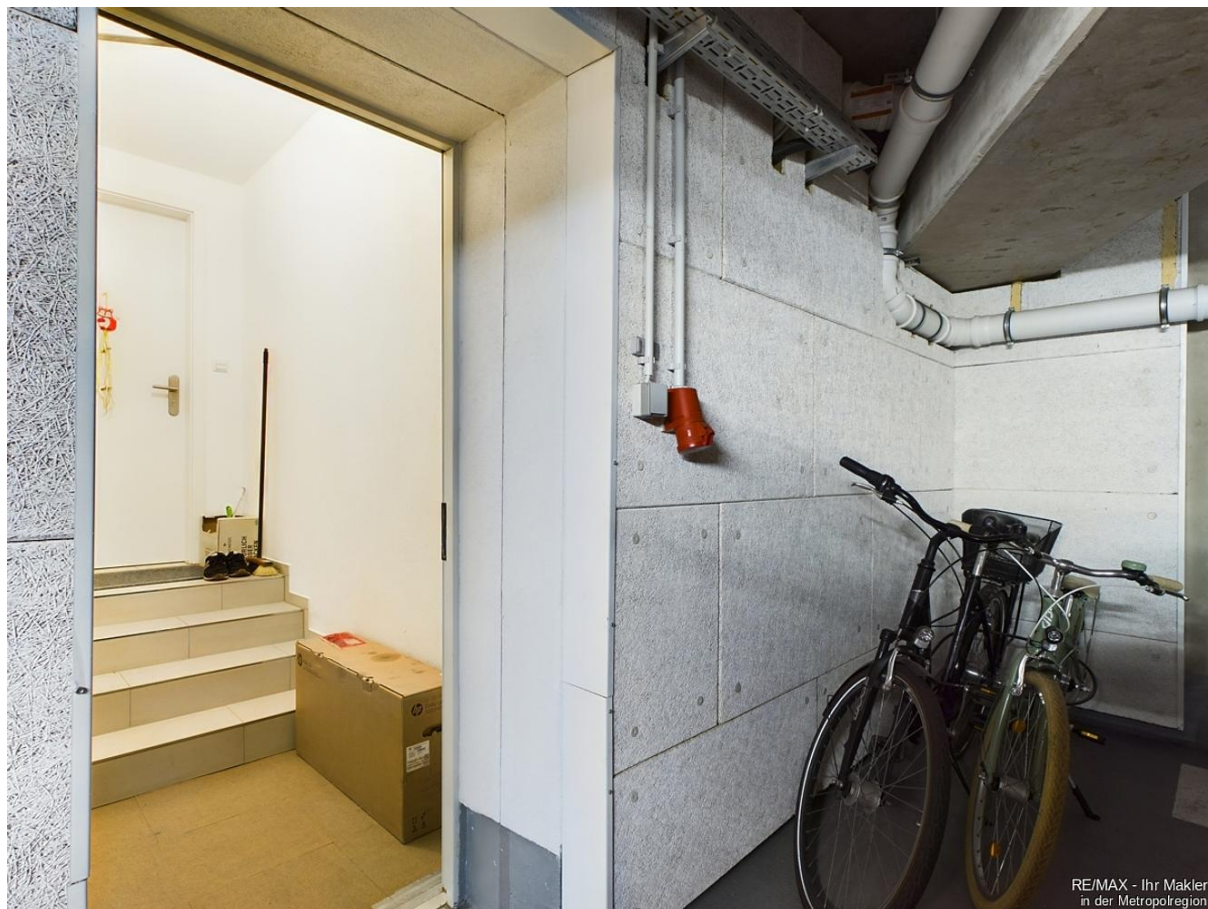




RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion
Nürnberg



RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung / ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0911 / 255 228-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Hauptstr. 11 • 90547 Stein
www.remax-stein.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion