

Exposé

Einfamilienhaus in Erlangen

Provisionsfrei! Historisches Einfamilienhaus sucht neue Eigentümer!



Objekt-Nr. **OM-327722**

Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Wenzel

91056 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1898	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	356,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	94,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verlieben Sie sich in Geschichte und Charme!

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1898 besticht durch seinen zeitlosen Charakter und bietet gleichzeitig den Komfort eines behaglichen Zuhauses. Mit einer Wohnfläche von 94qm und einer Grundstücksfläche von 356qm gibt es Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Leben.

Entdecken Sie das Potenzial für Ihre persönliche Wohlfühlweise!

Über die Jahre wurde es immer wieder liebevoll modernisiert, zuletzt 2021 im Bereich des 1.Stocks. Die größte Modernisierung erfolgte bereits 1964.

Das Haus verfügt über eine gemütliche Wohnatmosphäre mit einem geräumigen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, einem Schlafzimmer im Erdgeschoss und einem zusätzlich nutzbaren Zimmer. Das Badezimmer mit Dusche sowie die Waschküche befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im 1.Stock erwartet Sie ein weiteres Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche. Der geräumige Spitzboden des Hauses bietet zudem viel Platz zum Verstauen. Ihre Autos finden in der Garage und auf dem Stellplatz direkt davor bequem Platz. Dieser Bereich ist auch mit einem Tor absperrbar. Der niedliche Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen oder einfach die Sonne genießen.

Das Haus ist sofort bewohnbar, bietet aber gleichzeitig die Möglichkeit, es nach und nach an Ihre eigenen Wünsche anzupassen. Sie können es Stück für Stück renovieren und sich so Ihr ganz persönliches Zuhause erschaffen!

Lassen Sie sich von dem Charme dieses besonderen Hauses verzaubern!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die dieses charmante Kleinod zu bieten hat.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Erlangen-Büchenbach, einem ruhigen und idyllischen Stadtteil im Westen der Stadt Erlangen. Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilienhäusern, Grünflächen und einer entspannten Atmosphäre. Hier lässt es sich wunderbar leben, ohne auf die Annehmlichkeiten der Universitätsstadt verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Ärzte und Bildungseinrichtungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden. Den Erlanger Hauptbahnhof erreicht man mit direkten Busverbindungen in ca. 20 Minuten.

Ein Spaziergang durch den Wiesengrund bietet Ihnen eine angenehme Alternative und dauert etwa 40 Minuten. Genießen Sie die grüne Umgebung und die frische Luft, bevor Sie im Herzen der Universitätsstadt ankommen.

Von dort aus besteht mit den Regionalbahnen eine sehr gute Verbindung in Richtung Nürnberg sowie in Richtung Bamberg.

Erlangen-Büchenbach ist der ideale Ort für alle die ein ruhiges und naturnahes Leben in einer familienfreundlichen Umgebung suchen, ohne auf die Vorteile der Universitätsstadt und der Metropolregion verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Essbereich Erdgeschoss



Zimmer Alternativ Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnbereich 1.Stock



Wohnbereich 1.Stock

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.Stock



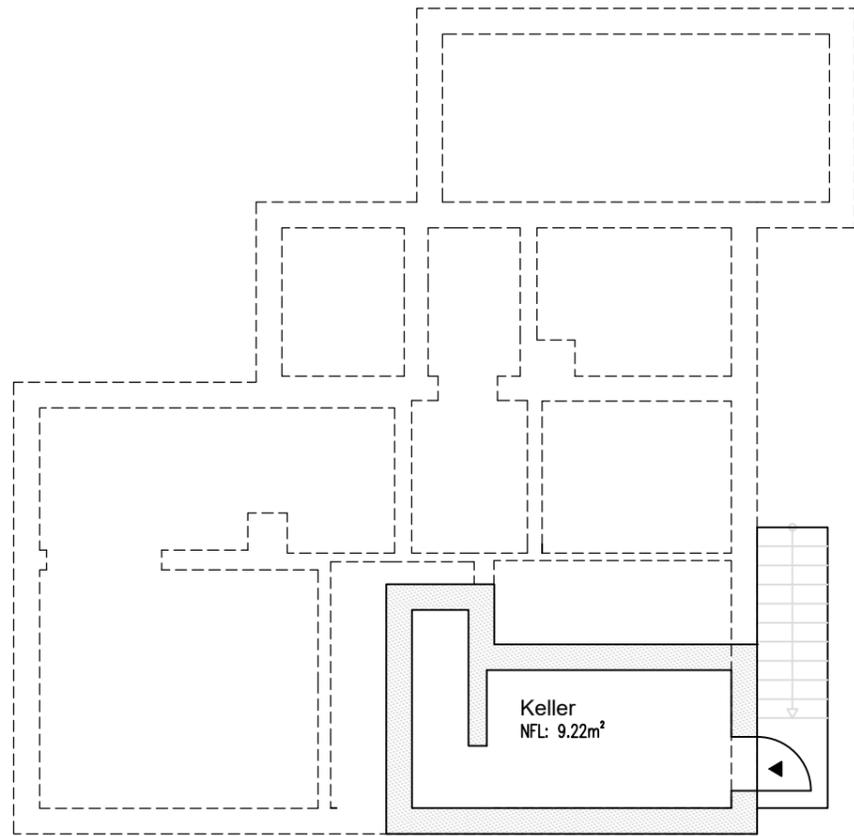
Flur 1.Stock



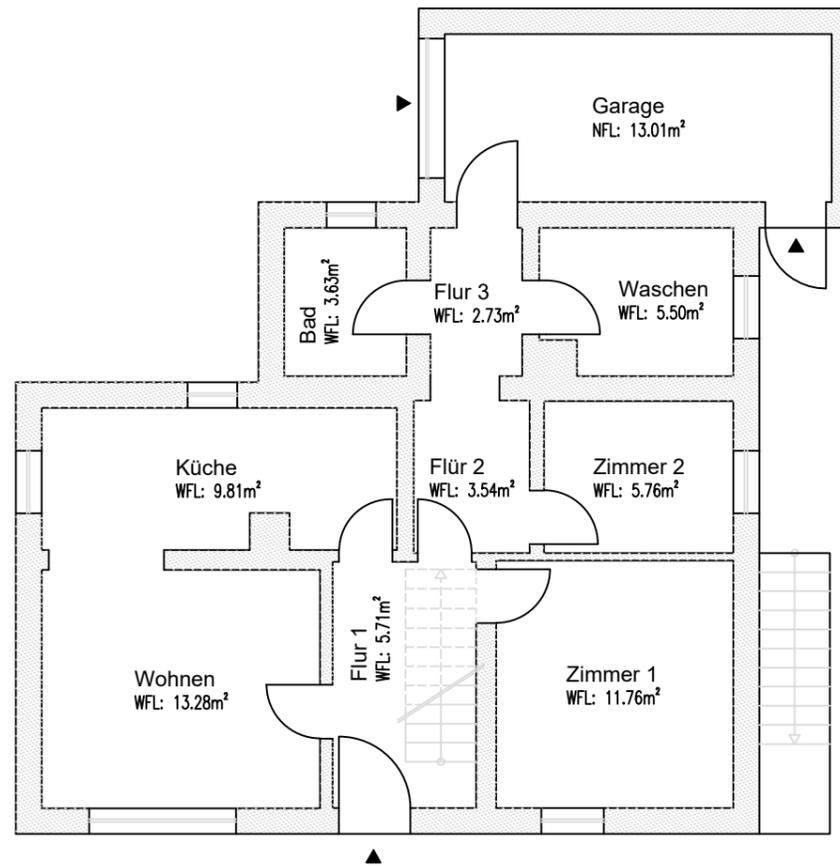
Schlaf-/Arbeitszimmer 1.Stock

Exposé - Anhänge

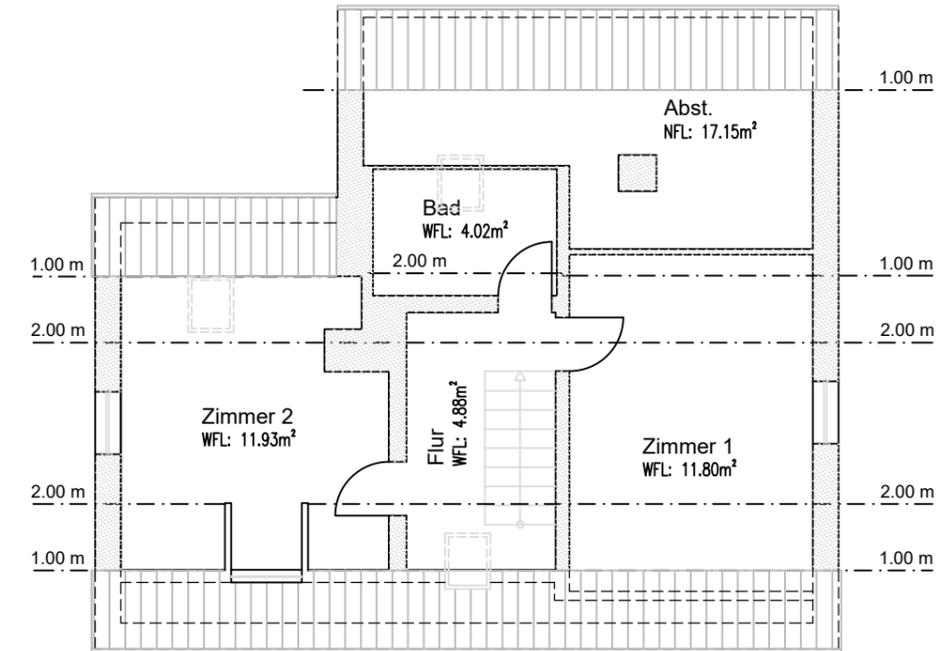
1. Grundriss
2. Flächenberechnung



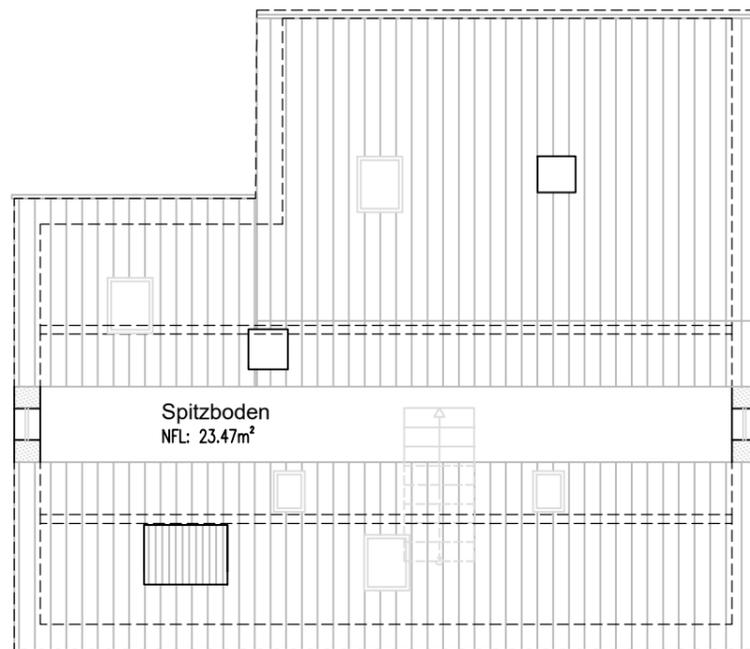
KELLERGESCHOSS



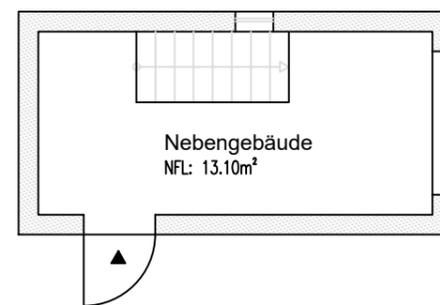
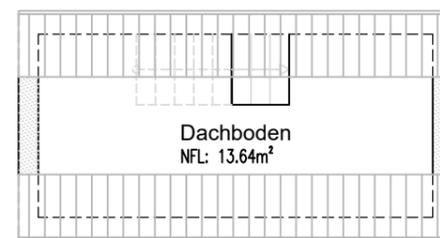
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



NEBENGEBÄUDE

VEREINIGTE INGENIEURKAMMER-BAU KÖRPER SÜDBAYERN
Dipl.-Ing. (FH)
Frank Schlicker
Mitglied
33855
DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ReykaBau

INGENIEURBÜRO
für Hoch- & Tiefbau
FRANK SCHLICKE
Ansbacher Straße 20 90613 Großhabersdorf
+49 (0) 91 08 99 7 63 Fax +49 (0) 91 08 99 156 Mail: frank.schlicker@ingenieur@gmx.de

**FLÄCHENERMITTLUNG BESTEHENDES
WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE**

Hintere Gasse 6, 91096 Erlangen-Büchenbach

GRUNDRISSE

M = 1:100

MAI 2024

INGENIEURBÜRO SCHLICKER

FRANK SCHLICKER - DIPL. ING. (FH) - BAUINGENIEUR – ANSBACHER STR. 20 - 90613 GROSSHABERSDORF
TEL: 09105/997163 - FAX: 09105/997166 - E-MAIL: SCHLICKER.INGENIEUR@GMX.DE

TECHNISCHER NACHWEIS

MAI 2024

BAUVORHABEN

WENZEL GISELA

FLÄCHENERMITTLUNG EFH ERLANGEN-BÜCHENBACH
HINTERE GASSE 6, 91096 ERLANGEN

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DER „VERORDNUNG ZUR BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE“ (WoFIV) VOM 25. NOVEMBER 2003 NACH FERTIGMASSEN

ERDGESCHOSS

Flur 1	3,48 m x	2,03 m	-	1,35 m x	1,00 m	=	5,71 m ²
Wohnen				3,37 m x	3,94 m	=	13,28 m ²
Zimmer 1				3,36 m x	3,50 m	=	11,76 m ²
Küche	5,027 m x	2,01 m	-	0,53 m x	0,56 m	=	9,81 m ²
Flur 2				1,64 m x	2,16 m	=	3,54 m ²
Zimmer 2				2,68 m x	2,15 m	=	5,76 m ²
Flur 3				1,30 m x	2,10 m	=	2,73 m ²
Waschen	2,75 m x	2,10 m	-	0,535 m x	0,515 m	=	5,50 m ²
Bad				2,10 m x	1,73 m	=	3,63 m ²

ERDGESCHOSS

61,72 m²

DACHGESCHOSS

Flur	1,10 m x	3,65 m	+	0,83 m x	1,00 m	=	4,88 m ²	
Zimmer 1				3,426 m x	3,445 m	=	11,80 m ²	
Zimmer 2	2,84 m x	3,79 m	-	0,41 m x	0,91 m	+		
	0,5 x	(3,41 m x	0,75 m	+	2,88 m x	0,19 m)	=	11,93 m ²
Bad				1,54 m x	2,6 m	=	4,02 m ²	

DACHGESCHOSS

32,63 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT

94,35 m²

NUTZFLÄCHEN (NF) NACH DIN 277 NACH FERTIGMASSEN

KELLERGESCHOSS

Keller	1,95 m x	3,46 m	+	0,8 m x	2,80 m			
				+	0,88 m x	0,26 m	=	9,22 m ²

KELLERGESCHOSS

9,22 m²

ERDGESCHOSS

Garage				5,48 m x	2,375 m	=	13,01 m ²
--------	--	--	--	----------	---------	---	----------------------

ERDGESCHOSS

13,01 m²

DACHGESCHOSS

Abst.	6,36 m x	2,09 m	+	1,18 m x	3,45 m			
				-	0,535 m x	0,515 m	=	17,15 m ²

DACHGESCHOSS

17,15 m²

SPITZBODEN

Spitzboden	2,55 m x	9,79 m -	1,5 m x	1,00 m =	23,47 m ²
------------	----------	----------	---------	----------	----------------------

SPITZBODEN**23,47 m²****NEBENGEBÄUDE**

Nebengebäude	2,59 m x	5,59 m -	1,35 m x	1,00 m =	13,10 m ²
--------------	----------	----------	----------	----------	----------------------

Dachboden	2,59 m x	5,59 m -	0,81 m x	1,00 m =	13,64 m ²
-----------	----------	----------	----------	----------	----------------------

NEBENGEBÄUDE**26,74 m²****NUTZFLÄCHE GESAMT****89,59 m²**

Aussteller:

.....
im Mai 2024