



## 91054 Erlangen

# Einzigartiger Bungalow mit besonderem Flair



**2.350.000 €**

Kaufpreis

**172 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1040 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 09132/75083-0  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.040 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	2013
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.350.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2013
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 26.11.2033

Endenergieverbrauch: 86,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 2012

Wesentlicher Energieträger: Heizwerk, reg.

Effizienzklasse: C

- großzügige Wohnküche mit großformatigen Terracotta-Fliesen
- Wohn-, Schlafräume und Wintergarten haben einen Eiche-Massivholzdielen-Fußboden
- Bad und WC sind in mediterranem Stil gefliest
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Wintergarten
- Sauna
  
- doppelt verglaste Isolierfenster mit Einbruchschutz und elektrischen Rollos
- hochwertige Innentüren
- Schlafzimmer Schallschutztüren
  
- Video-Überwachung
- WLAN in allen Räumen
- Fernwärme



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in einer exklusiven Wohnlage von Erlangen, direkt am Waldrand! Die Innenstadt erreicht man bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Dieser einzigartige Bungalow bietet eine gehobene Ausstattung und ein mediterranes Flair, das Sie vom ersten Moment an begeistern wird.

Der offene Kamin im großzügigen Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Der uneinsehbare, sehr gepflegte Garten mit automatischer Bewässerungsanlage und Rasenmäroboter ist ein Paradies für Natur- und Gartenliebhaber. Eine große Terrasse sowie ein Wintergarten bieten bei jedem Wetter den passenden Platz zum Entspannen und Verweilen.

Im Erdgeschoss bietet der Bungalow 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche stufenlos auf einer Ebene. Im Untergeschoss gibt es auf weiteren 100 m<sup>2</sup> eine zusätzliche Einliegerwohnung mit Duschbad, die auch als Büro, Gästezimmer oder Wellness- und Fitnessbereich genutzt werden kann. Die eigene Sauna im Keller bietet zahlreiche Möglichkeiten, um das eigene Wohlbefinden zu steigern und einen Ort der Entspannung zu schaffen. Der Technikraum mit kleiner Werkstatt befindet sich ebenfalls im Untergeschoss.

Eine Garage mit Geräteschuppen, ein überdachter Holzlagerplatz und zwei Stellplätze vor dem Haus machen das Angebot komplett.

Das Grundstück befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend und bietet viel Privatsphäre. Die uneinsehbare Lage sorgt dafür, dass Sie die Ruhe und die Natur genießen können. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, so dass Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichen können.

Dieses Haus ist der perfekte Ort, um zur Ruhe zu kommen und das Leben zu genießen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Erlangen ist eine Stadt in Bayern, mit einer Fläche von rund 79 Quadratkilometern und einer Bevölkerung von etwa 112.000 Menschen (Stand: 2021). Die Stadt liegt in der Metropolregion Nürnberg und ist Teil des Regierungsbezirks Mittelfranken.

Erlangen ist bekannt als eine Stadt der Wissenschaft und Innovation, da sie eine renommierte Universität (die Friedrich-Alexander-Universität) und zahlreiche Forschungseinrichtungen beherbergt. In der Stadt befinden sich auch große Unternehmen wie Siemens, Framatome u.a. Aufgrund dieser Faktoren hat sich Erlangen zu einem wichtigen Standort für Hochtechnologie und Medizintechnik entwickelt. Im nahegelegenen Herzogenaurach befinden sich die Headquarter der Weltfirmen adidas, PUMA und Schaeffler.

Die Stadt Erlangen hat auch eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Erlangen wurde im 14. Jahrhundert als Markt gegründet und erlebte im 17. Jahrhundert unter der Herrschaft von Markgraf Christian Ernst von Brandenburg-Bayreuth eine Blütezeit. Die Altstadt von Erlangen wurde während des Zweiten Weltkriegs schwer beschädigt und in den Jahren danach wiederaufgebaut.

Erlangen ist auch für seine Kultur- und Freizeitangebote bekannt. Die Stadt hat eine Vielzahl von Museen und Galerien, darunter das Stadtmuseum, das Kunstpalais und das Erlanger Schloss mit Schlossgarten und Botanischen Garten. Die Erlanger Bergkirchweih, ein traditionelles bayerisches



Volksfest, das jedes Jahr im Mai stattfindet, ist auch über die Grenzen Bayerns hinaus bekannt.

Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz, das den öffentlichen Nahverkehr mit Bus und Bahn sowie ein dichtes Netz von Fahrradwegen umfasst. Der Hauptbahnhof von Erlangen ist ein wichtiger Knotenpunkt für den Zugverkehr in der Region.

Insgesamt ist Erlangen eine moderne, wirtschaftlich erfolgreiche Stadt mit einer reichen Geschichte und Kultur. Die Kombination aus wissenschaftlicher Exzellenz und technologischer Innovation macht sie zu einem spannenden Ort für Menschen, die nach beruflichen Möglichkeiten und Lebensqualität suchen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.





















































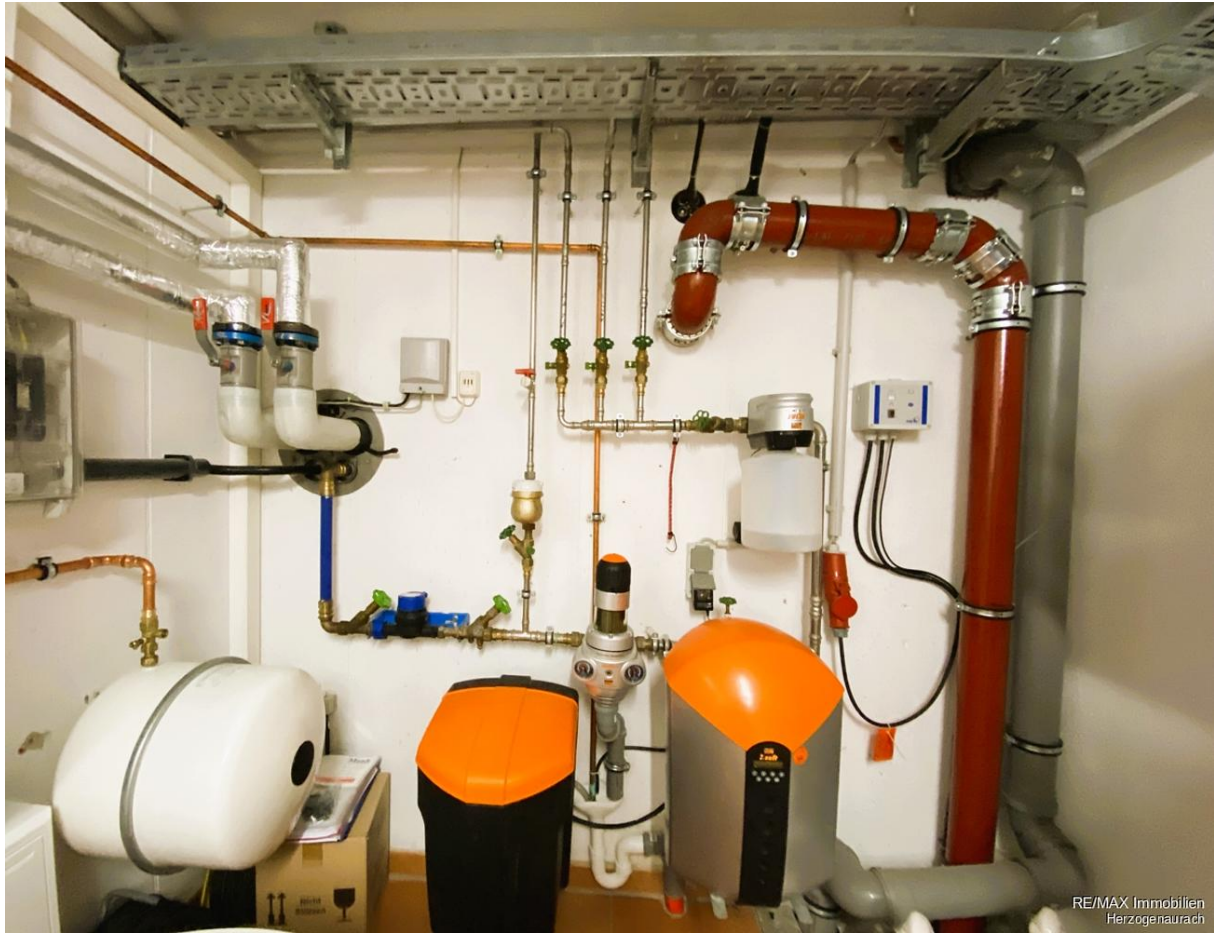












RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

**RE/MAX**



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 WC
- 03 Küche/Essen
- 04 Gartenzimmer
- 05 Wintergarten
- 06 Wohnzimmer
- 07 Arbeitszimmer
- 08 Schlafzimmer
- 09 Bad
- 10 Schlafzimmer

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



**RE/MAX**



- LEGENDE
- 01 Vorplatz
  - 02 Werkstatt/Technikraum
  - 03 Flur
  - 04 Garderobe
  - 05 Gästebad
  - 06 Gästezimmer
  - 07 Abstellraum
  - 08 Waschküche
  - 09 Sauna

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

