

Reihenhaus in Erlangen

SOFORT freies REIHENHAUS mit herrlicher SONNEN- TERRASSE zum Spielgarten und GARAGE in ruhiger Lage



Objekt-Nr. 1023

Reihenhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

91058 Erlangen

Bayern

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	239,00 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

102 m² familienfreundliches Wohnen + herrliche Sonnen- Terrasse zum pflegeleicht angelegten Spielgarten mit kleinem Gartenhäuschen + Parkett im Wohnbereich + viel Licht + Gäste WC + Tageslichtbad + Ausbaureserve im Dachgeschoss + großer und beheizter Hobbyraum mit zusätzlicher Außentreppe + Garage + SOFORT **f r e i**;

Das Reihenmittelhaus, Baujahr 1971, auf einem großzügigen 239 m² großen Grundstück präsentiert sich als solide Immobilie mit vielfältigen Annehmlichkeiten.

Die Immobilie verfügt über eine herrliche Sonnenterrasse, die den Bewohnern einen entspannten Ort im Freien bietet.

Der pflegeleicht angelegte Spielgarten rundet das Wohnerlebnis ab und ist ideal für Familien mit Kindern.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Balkon am Elternschlafzimmer, der einen charmanten Ausblick auf die Umgebung ermöglicht und einen gemütlichen Rückzugsort im Freien darstellt.

Die Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und erweiterte Wohnfläche nach Bedarf.

Ein großer und beheizter Hobbyraum ist ebenfalls vorhanden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Durch eine zusätzliche Außentreppe gelangt man direkt in den Garten, was den Hobbyraum besonders flexibel macht und verschiedene Aktivitäten ermöglicht.

Die Einzelgarage zum Haus stellt nicht nur einen praktischen Stellplatz für das Fahrzeug dar, sondern bietet auch zusätzlichen Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs.

Das Reihenhaus ist sofort frei, was einen zügigen Einzug ermöglicht.

Zusammenfassend bietet dieses Reihenmittelhaus eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Freiraum im Grünen und praktischen Annehmlichkeiten.

Die zentrale Lage, gepaart mit den zahlreichen Extras, macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Familien oder Menschen, die ein vielseitiges Wohnambiente schätzen.

Lassen Sie sich diese GELEGENHEIT nicht entgehen und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin, gerne auch am Wochenende.

Ein schönes Zuhause zum Entspannen und Wohlfühlen.

BESICHTIGUNGEN:

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

Ausstattung

- ruhige Wohnlage in fußläufiger Nähe zum Regnitzgrund
- der Siemens Campus ist auch schnell erreichbar
- pflegeleicht angelegter Spielgarten mit Gartenhäuschen
- herrliche Sonnen- Terrasse
- Parkett im Wohnbereich
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- Elternschlafzimmer mit Balkon
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- großer, beheizter Hobbyraum im Keller
- zusätzliche Außentreppe vom Keller in den Garten
- Garage für 19.900,- Euro zum Haus
- S O F O R T  f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit...

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport's usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB's der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Das SOFORT freie Reihenhaus mit Garage liegt in einer begehrten Wohngegend in Erlangen-Bruck, ideal für Familien wegen der ruhigen, grünen Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Wohnlage in fußläufiger Nähe zum Regnitzgrund im Stadtteil Bruck, die eine gute Anbindung an die Stadt und ihre Annehmlichkeiten bietet.

Der Siemens Campus ist auch gut erreichbar, so dass Mitarbeiter in nur wenigen Minuten zur Arbeit fahren können, ohne sich um den morgendlichen Verkehr sorgen zu müssen.

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken und Banken sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was besonders praktisch für Familien mit Kindern ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe bietet direkte Verbindungen in die Erlanger Innenstadt und zum Bahnhof.

Mit dem Auto erreicht man die Autobahn A73 in nur wenigen Minuten und gelangt schnell und bequem zu allen wichtigen Zielen.

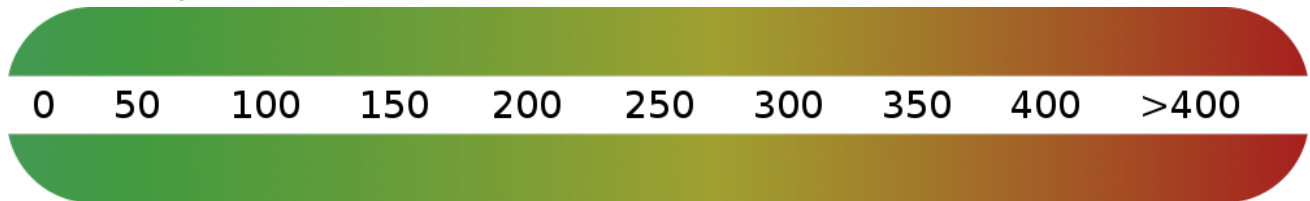
Erlangen, eine Stadt in Bayern, ist bekannt für ihre renommierte Universität und als wichtiger Wirtschaftsstandort, mit vielen international bekannten Unternehmen wie Siemens und verschiedenen Firmen aus der Medizintechnik Branche.

Courtage

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

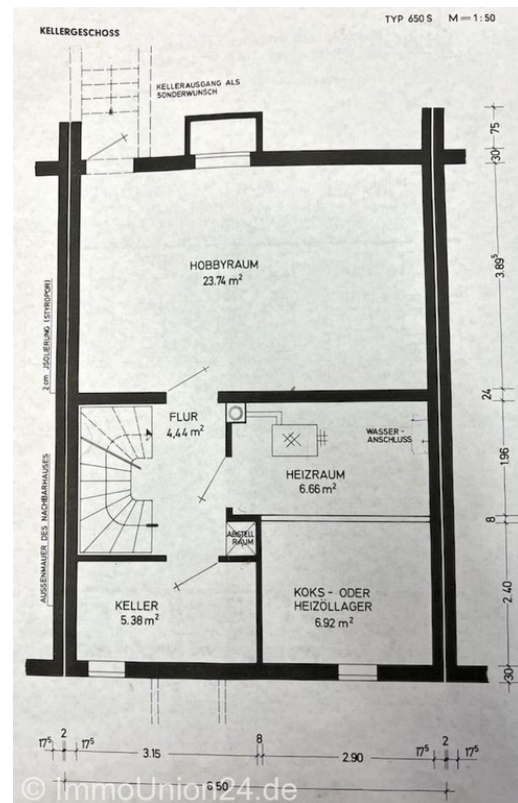
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	70,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



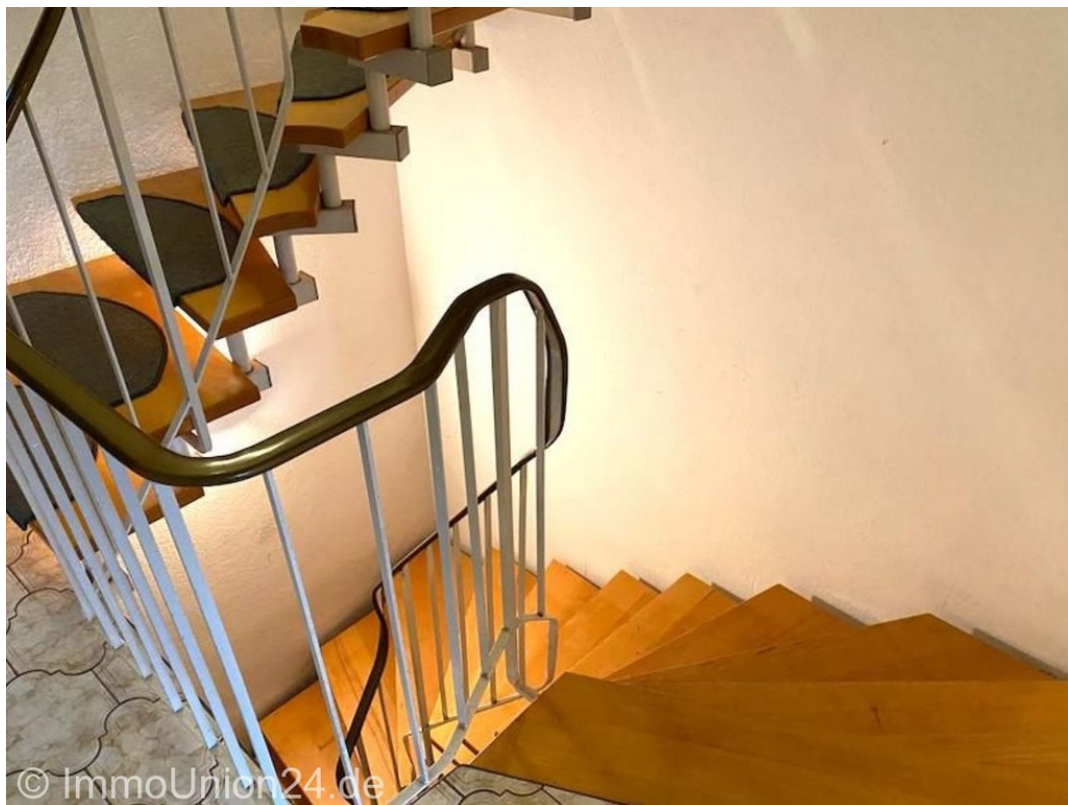
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



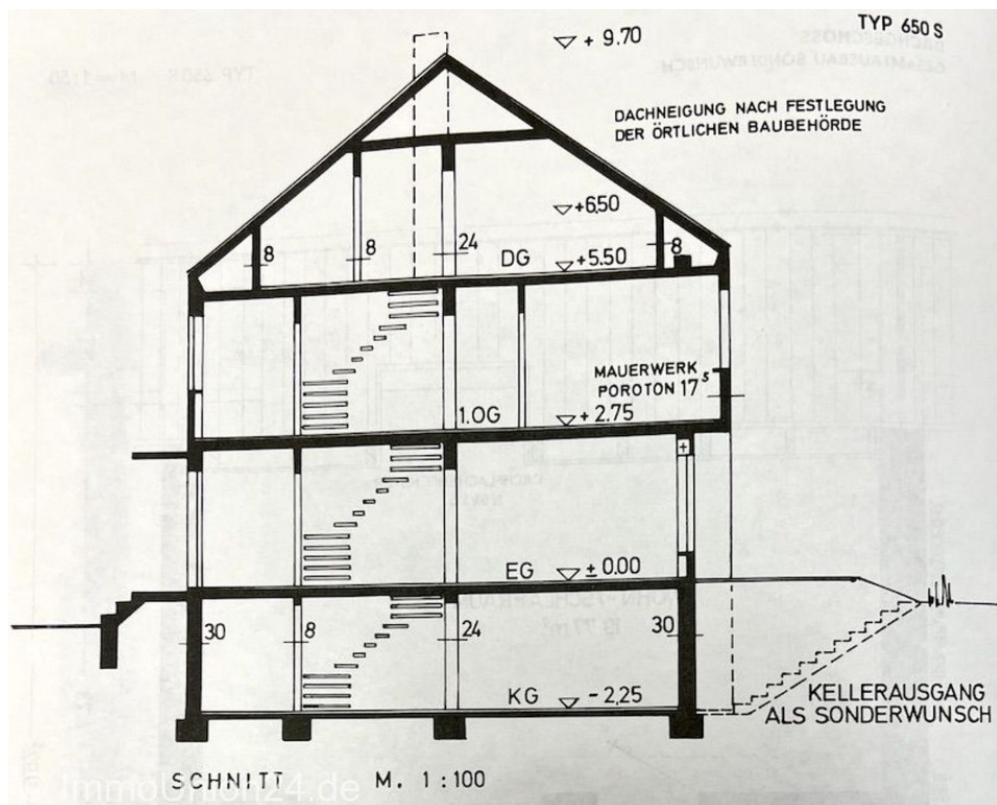
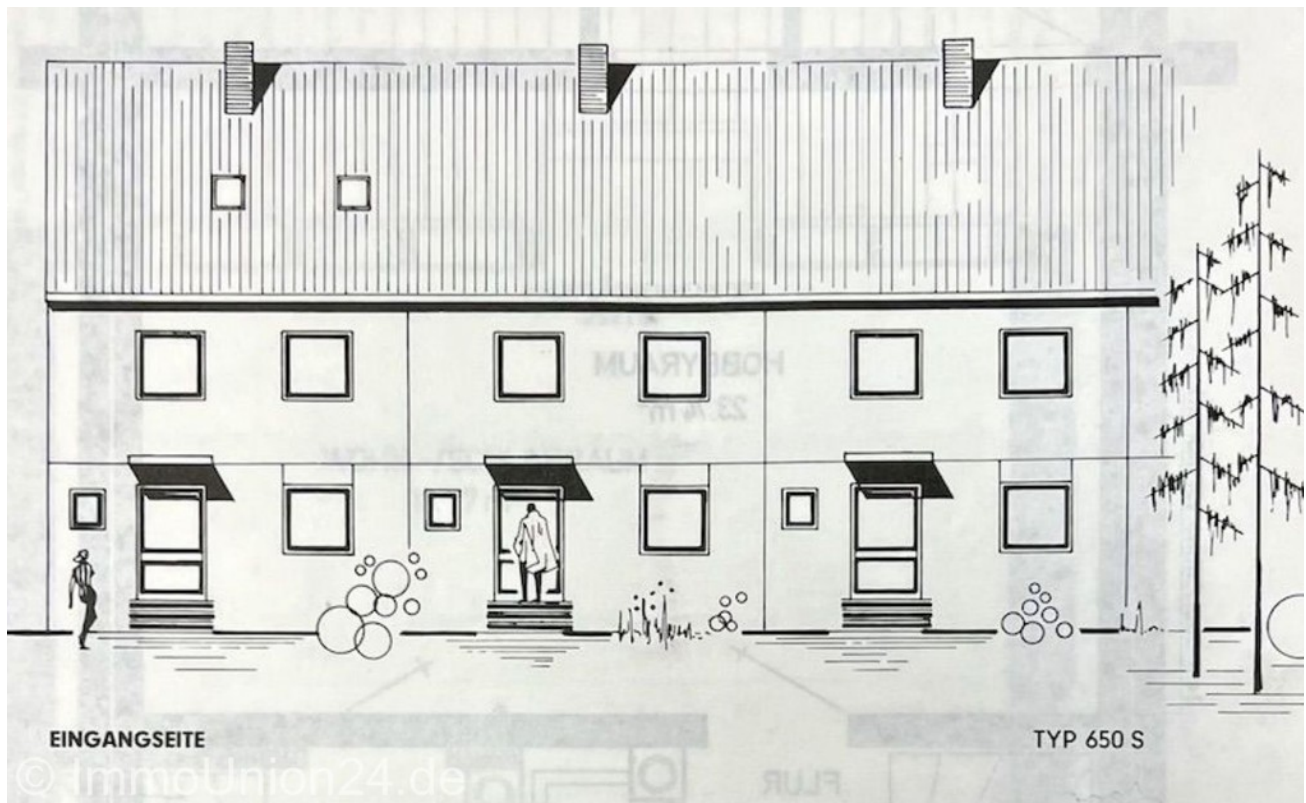
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

