



## 91058 Erlangen

# HEGERICH: Attraktives Reihenendhaus mit 5 Zimmern in Erlangen-Eltersdorf!



**595.000 €**

Kaufpreis

**146 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**291 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cl@hegerich-immobilien.de](mailto:cl@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 146 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 76 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche   | 291 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |

### Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1978           |
| Zustand | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 595.000 €    |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 2,975% inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 10.06.2025  |
| gültig bis           | 09.06.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1978        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 184         |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | F           |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einzelgarage
- Öl-Zentralheizung (2005)
- Kachelofen (2016)
- Holzfenster (2-fach-Verglasung)
- großer Hobbyraum im Kellergeschoss



## Beschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus in Erlangen – Renovierungsbedürftig mit Potential!

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus (Reihenendhaus), das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 146 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 291 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ausstattungsdetails:

- Zimmeranzahl: 5 (davon 4 Schlafzimmer)
- Bäder: 2 (inklusive Gäste-WC)
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden und Laminat sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.
- Kamin: Genießen Sie entspannte Abende am Kamin und schaffen Sie sich eine gemütliche Wohlfühloase.
- Garage: Praktische Stellfläche für Ihr Fahrzeug.
- Garten: Der Garten bietet Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten.
- Solaranlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung

Heizung: Zentralheizung aus 2005 (Öl)

Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr persönliches Zuhause!

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Erlangen-Eltersdorf - Familienfreundliches Wohnen mit bester Anbindung

Erlangen-Eltersdorf ist ein für Familien begehrter Stadtteil im Südwesten von Erlangen und überzeugt durch seine super Verkehrsanbindung an die A3, A73 sowie die S-Bahn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote sind schnell erreichbar - ideal für Familien und Pendler!

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe und diverse Hofläden), Kitas, Kindergärten und Grundschulen. Die Realschule sowie das Gymnasium sind per Bus sehr gut erreichbar.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.



Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









