



91056 Erlangen

HEGERICH: Grosszügige Villa mit Garten und Pool für die gesamte Familie



1.775.000 €

Kaufpreis

291 m²

Wohnfläche

693 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	291 m ²
Nutzfläche	63,85 m ²
Grundstücksfläche	693 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	60 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2025
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.775.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.07.2025
gültig bis	28.07.2035
Baujahr (Haus)	2007
Endenergiebedarf	39,82
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2007
letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Rolläden größtenteils elektrisch
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Wäscheschacht
- Einbauküche
- Kamin (2015)
- Pool 4m x 8m
- Alarmanlage (Abus)



Beschreibung

Bei der hier zum Angebot stehenden Immobilie handelt es sich um eine luxuriöse Villa mit großzügiger Wohnfläche und großflächigem Grundstück. Sowohl die Zimmer, als auch der Garten sind offen und hell ausgelegt, was neben einer effizienten Nutzung der Fläche auch für ein freies und entspanntes Lebensgefühl sorgt.

Die Villa wurde im Jahre 2007 erbaut und verfügt über vier Bäder, eine Terrasse und einen Balkon. Die circa 291 Quadratmeter Wohnfläche sind auf moderne Art und Weise auf wenige, dafür aber sehr geräumige und offene Zimmer aufgeteilt, die variabel gestaltbar sind.

Auf drei Stockwerken besitzt die Villa somit gerade einmal sechs Zimmer. Mehr als die Hälfte des Erdgeschosses wird von einem einzigen großen Zimmer ausgefüllt, welches direkt an die gut ausgestattete Einbauküche grenzt und momentan als Wohn- und Esszimmer genutzt wird. Es bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum geräumigen Garten. Der Rest des Erdgeschosses wird von einem einladenden Flur und dem Gästebad ausgefüllt. In den Durchgangsbereichen und im Treppenhaus sind die Böden aus edlen Fliesen.

Die Villa ist im Osten, Süden und Westen von weiteren Gärten umgeben, die die Grundstücksfläche von insgesamt 693 Quadratmeter optisch ausweiten. Sowohl die Terrasse, als auch der Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Die Terrasse und der Weg in den Garten sind mit zeitlosen WPC-Dielen ausgelegt. Vor wenigen Jahren wurde der komplette Gartenbereich komplett neu angelegt und präsentiert sich Ihnen heute somit in einem einwandfreien Zustand.

Weiter im Obergeschoss befinden sich zwei identisch geräumige Kinderzimmer, die beide, ebenso wie das Schlafzimmer, Zugang zum Balkon besitzen. Dieser erstreckt sich über einen großen Teil der Hauslänge.

Das Obergeschoss besitzt zudem noch ein kleineres Zimmer direkt am Schlafzimmer, welches sich als Arbeitszimmer oder Ankleide nutzen lässt. Außerdem befindet sich auf gleicher Ebene noch ein breit angelegtes Badezimmer mit großzügiger Eckbadewanne und Dusche, sowie ein Bad en Suite direkt am Schlafzimmer.

In allen Wohn- und Schlafzimmern des Hauses haben Sie zudem moderne Fliesenböden. Das helle Steinmaterial sieht nicht nur schön aus, sondern sorgt auch dafür, dass das viele Licht, das durch die konsequent breiten Isolierglasfenster in Kunststoff-Ausführung fällt, sich gut in allen Zimmern ausbreiten kann.

Eine großzügig ausgelegte Kellerfläche steigert den Wohnwert und lässt sich vielseitig nutzen, z.B für Hobbies, sportliche Aktivitäten und großzügige Gästebereiche.

Im Kellergeschoss, welches geschickt von einem breiten Flur zusammengehalten wird, befinden sich der Hauswirtschaftsraum, in welchem sich die Technik für die Luft-Wärmepumpe befindet und natürlich die Waschküche.

Aber auch ein weiteres schönes Bad mit WC mit Dusche und einen Raum mit sehr viel Fläche können Sie hier Ihr Eigen nennen.

Mit Garage und Außenstellplatz verfügen Sie über zwei Stellplätze direkt am Haus, wobei direkt am Haus noch einige öffentliche Parkplätze vorhanden sind, sodass alle Mitglieder Ihres Haushaltes den PKW direkt vor dem Haus parken können.

Folgende Maßnahmen wurden die letzten Jahre bereits ergriffen, so dass dieses Anwesen heute in einem tadellosen Zustand auf seine neuen Eigentümer wartet:

- 2022 Außenanlagen neu (inkl. Bewässerungsanlage und Poolbau)



- 2022 Einbau einer Klimaanlage
- 2023 Anbringung von 60 Solarpaneelen mit 25kW und einem 9kW Speicher

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Erlangen-Büchenbach, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung:

Büchenbach liegt westlich des Erlanger Stadtzentrums und überzeugt durch seine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A73 sowie die Bundesstraße B4 sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass sowohl das Zentrum Erlangens als auch die Metropolregion Nürnberg/Fürth optimal angebunden sind. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof Erlangen.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Bankfilialen sind bequem fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus laden das nahegelegene Einkaufszentrum „Erlangen Arcaden“ sowie zahlreiche Fachgeschäfte zum Bummeln und Einkaufen ein.

Familienfreundliches Umfeld & Freizeitmöglichkeiten:

Büchenbach ist geprägt von einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnstruktur mit vielen Spielplätzen, Kindergärten und Schulen. In direkter Umgebung laden großzügige Grünflächen und das Naherholungsgebiet entlang des Main-Donau-Kanals zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch Sportvereine und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Hohe Wohnqualität mit naturnaher Ausrichtung:

Die Wohnlage in Erlangen-Büchenbach verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung. Besonders das Neubaugebiet Büchenbach-West erfreut sich großer Beliebtheit durch moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und eine durchdachte Quartiersplanung mit Fokus auf Lebensqualität.

Fazit:

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Wohnlagen Erlangens. Büchenbach bietet die ideale Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, bester Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums – ein perfekter Ort zum Leben und Wohlfühlen.

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.



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



