SAUSTARK: Neue DHH mit traumhaftem Fernblick in Spardorf bei Erlangen

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Stellplatzkaufpreis Garage	40.000,- €
Käufercourtage	3,93% des Kaufpreises, inkl. MwSt.

Objektbeschreibung

Hier lässt es sich leben: Die Architektur ist beeindruckend und die Lage überzeugt!
Diese 2014 errichtete Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage ist ein richtiges Glanzlicht. Den Grundriss von diesem Designerhaus in seiner Großzügigkeit sollten Sie gesehen haben. Breite raumhohe Fenster lassen die Sonne in Ihr neues Zuhause. Das große Wohnzimmer mit dem modernen Kaminofen bildet den Mittelpunkt. Zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein todschickes Penthaus/Studio/Zimmer mit separatem Bad & WC lassen keine Wünsche offen. Als Bodenbelag wurde Echtholzparkett gewählt. Eine hochmoderne Küche steht ebenso zur Verfügung. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf eine circa 20 m² große südlich ausgerichtete Terrasse mit atemberaubendem Ausblick. Und die Bauausführung mit qualitativ hochwertigen Baustoffen kann sich wirklich sehen lassen. Die geschlossenen und massiven Außenwände wurden in hochdämmenden 36,5 cm Poroton-Mauerwerk ausgeführt. Das Parken Ihrer Autos ist bequem geregelt: Sie fahren in Ihre Tiefgarage und haben dort zwei Stellplätze von denen aus Sie direkten Zugang zu Ihrem Haus haben.

Größe & Zustand

Wohnfläche	139 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	195 m²
Gesamt Anzahl Etagen	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2014

Ein toll angelegter, pflegeleichter Garten rundet das Bild dieser traumhaften Immobilie ab. Die gesamte Anlage besteht aus vier Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohnungen. Gelegenheit macht Liebe: Eine Oase aus Ruhe und Grün und doch so stadtnah.
Wenn Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Wir rufen Sie sofort zurück!
.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Fernheizung, Fussbodenheizung
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja

Lage

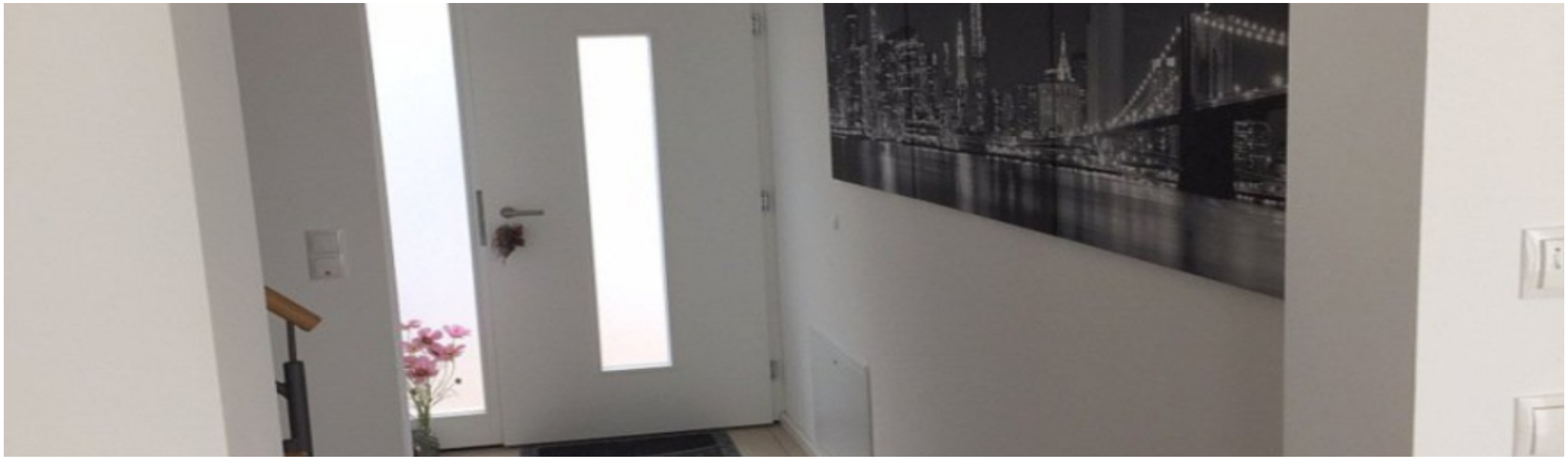
Das Haus liegt in Spardorf, als Teil der Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth im Landkreis Erlangen/Höchstadt direkt östlich von Erlangen. Nur circa zehn Minuten per Bus oder PKW in die Innenstadt von Erlangen.

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Energie-Sanierung	2014

Ausstattung

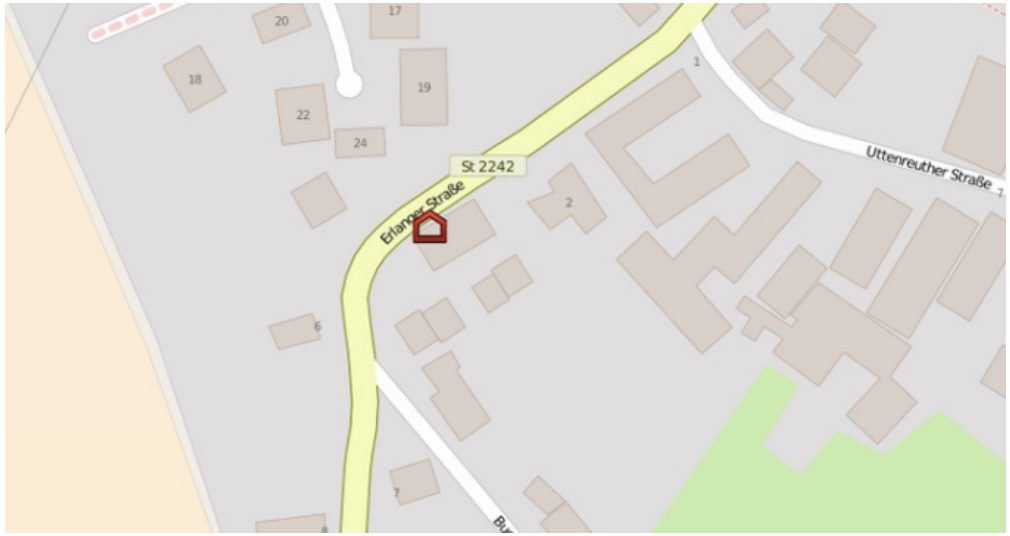
Aufteilung der Geschosse:
Erdgeschoss:
Großzügiges Wohnzimmer mit schönem Kamin
Circa 20 m² Terrasse mit herrlichem Fernblick
Hochmoderne Einbauküche auf circa 13 m²
Obergeschoss:
Zwei Schlafzimmer
Bad mit Wanne, Dusche, WC und Fußbodenheizung
Kleinerer Balkon mit herrlichem Fernblick
Penthausgeschoss:
circa 30 m² Zimmer/Studio/Arbeit/Schlafen mit sep. Bad/WC
Kellergeschoss:
circa 55 m² Nutzfläche mit zwei Räumen und HAR.
.



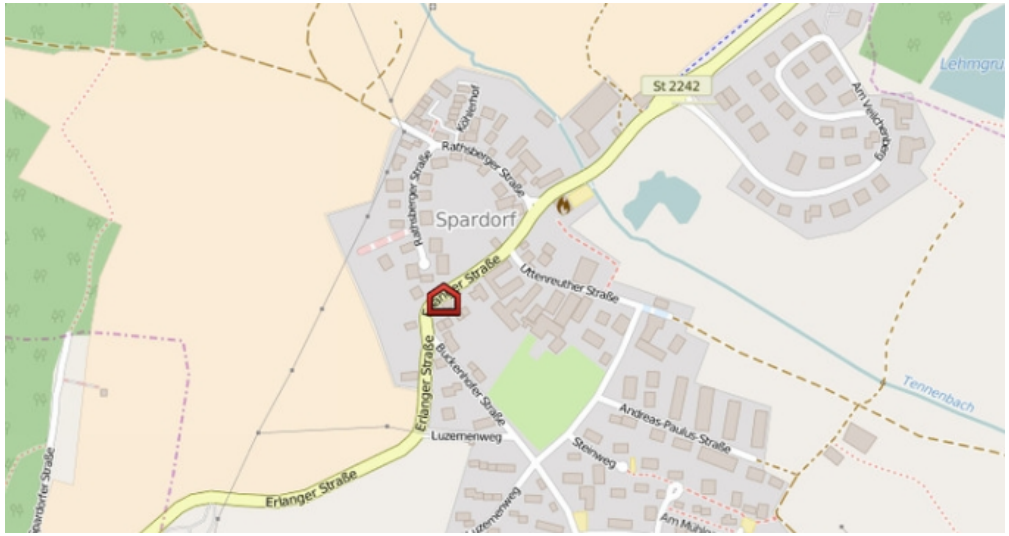
Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die ausgewiesene Maklercourtage für den Käufer ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten.

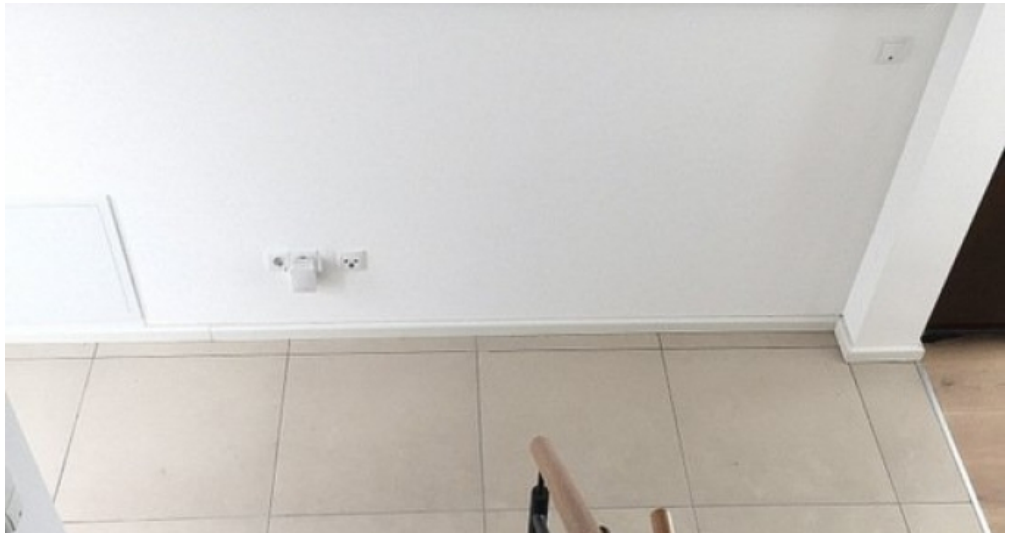
Gerichtsstand ist Erlangen..

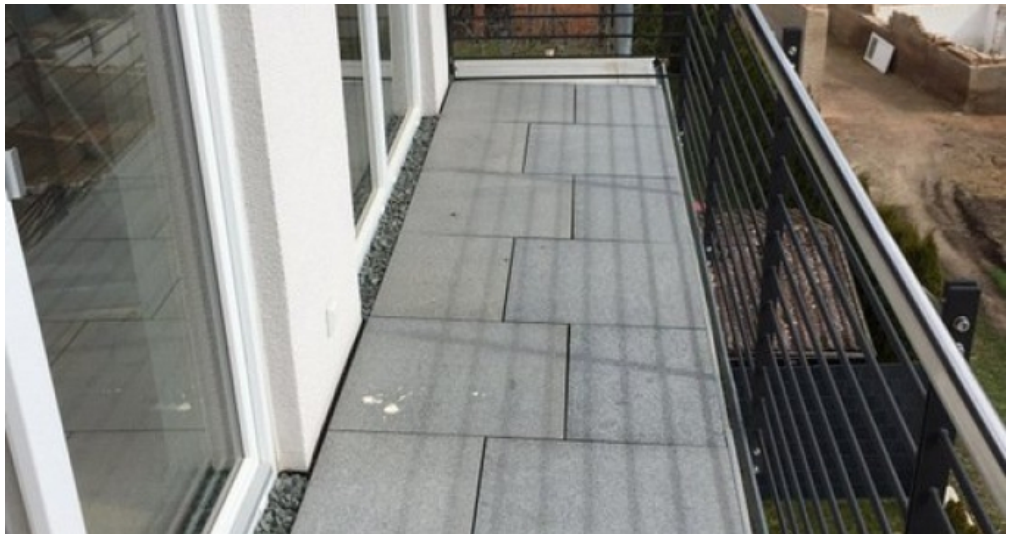


Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht





Studio

Studio

Bad/Studio

Bad/Wanne

Bad/Dusche

Gäste-WC

Küche

Küche

Fernblick

Ihr Ansprechpartner

Peter Reuter
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49 9195 88 99 841
Mobil	+49 1522 367 6621
Webseite	http://www.reuterimmo.com