



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-HaB-66326

Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten und Garage in ruhiger, stadtnaher Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

425.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	129,0 m²
Grundstücksfläche	226,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1974
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff, Parkett
Befeuerng	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.02.2035
Energiebedarf	174,6
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	03.02.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Willkommen in einer grünen und familienfreundlichen Wohngegend im Alterlangen-Viertel! Hier genießt man eine naturnahe Idylle, nur ca. 3,5 km vom Bahnhof Erlangen entfernt – ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung schätzen, ohne auf urbane Vorteile verzichten zu müssen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte nicht besser sein: Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 800 m entfernt, und der Erlanger Bahnhof ist mit dem Bus in nur sechs Haltestellen bzw. etwa 15–20 Minuten erreichbar. Für Radfahrer führt ein malerischer Weg durch den Wiesengrund in die Stadt – in nur ca. 10 Minuten. Auch Autofahrer profitieren von der guten Verkehrsanbindung:

- In Richtung Bamberg sind es nur ca. 2 km zur Autobahn A73,
- in Richtung Nürnberg ca. 4 km.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend: Ein Kinderarzt und ein Hausarzt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt – der EDEKA-Supermarkt mit DHL-Filiale ist nur ca. 600 m entfernt, und die nächste Bäckerei liegt in ca. 250 m. Eine Lidl-Filiale, eine Rossmann-Drogerie sowie ein OBI-Baumarkt sind etwa 2 km entfernt.

Ein besonderes Highlight für Familien sind die zahlreichen Kindergärten, Schulen und Spielplätze in direkter Umgebung, die kurze Wege und eine kinderfreundliche Nachbarschaft garantieren:

- Albert-Schweitzer-Gymnasium und Realschule am Europakanal – jeweils ca. 15 Minuten zu Fuß,
- Hermann-Hedenus-Grundschule – nur 800 m oder ca. 10 Minuten zu Fuß,
- Kindergarten – nur ca. 5 Minuten zu Fuß.

Zahlreiche Fahrrad- und Joggingwege im Grünen laden zu sportlichen Aktivitäten ein und bieten Spaß für die ganze Familie. Der Erlanger Tennisverein liegt nur 800 m entfernt, und das Westbad sorgt in ca. 1,8 km Entfernung für perfekten Badespaß.

Wer das urbane Leben genießen möchte, erreicht das Erlanger Stadtzentrum in nur ca. 4 km und hat so stets Zugang zu städtischen Angeboten.

Diese Lage bietet eine harmonische Mischung aus Ruhe und Komfort und macht das tägliche Leben für Familien angenehm und stressfrei. Entdecken Sie ein Zuhause, das nicht nur durch die Immobilie selbst, sondern auch durch die hohe Lebensqualität des Umfeldes überzeugt.

Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Familienglück – charmantes Reihenmittelhaus mit Garten & Garage in Erlangen

Sie träumen von einem Zuhause mit Garten, Garage und viel Platz für Ihre Familie? Ein Ort, an dem

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Kinder spielen, Feste gefeiert und gemeinsame Erinnerungen geschaffen werden? Dann könnte dieses Haus genau das Richtige für Sie sein!

In einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Erlangen wartet dieses familienfreundliche Reihemittelhaus aus dem Jahr 1974 auf neue Eigentümer, die Lust haben, ihr eigenes Kapitel zu schreiben. Die Substanz stimmt – jetzt sind frische Ideen und kreative Hände gefragt!

Rund 129 m² Wohnfläche plus ca. 50 m² Nutzfläche im Keller bieten jede Menge Raum zum Leben, Arbeiten und Spielen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen funktionalen Eingangsbereich mit Stauraum ins Haus. Vom Flur aus erreichen Sie das Gäste-WC mit Fenster sowie die separate Küche, die zusätzlich einen direkten Zugang zum Wohnzimmer bietet – und damit den Grundstein für ein lebendiges Familienleben legt. Das große Wohnzimmer öffnet sich zur westlich ausgerichteten Terrasse und in den einfach angelegten Garten – ein geschützter Ort zum Spielen, Relaxen oder geselligen Beisammensin.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer – perfekt für Eltern und Kinder. Die zwei westlich gelegenen Kinderzimmer haben direkten Zugang zum Balkon, das Elternschlafzimmer zur ruhigen Ostseite lässt Sie mit der Sonne aufwachen. Das innenliegende Familienbad mit Wanne und Dusche ist funktional, aber bereit für eine moderne Verwandlung.

Das ausgebaute Dachgeschoss begeistert mit einem großen, hellen Zimmer und einem zusätzlichen Tageslichtbad mit Dusche – ideal als Jugendzimmer, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort. Auch der Dachspitz bietet noch Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

Der voll unterkellerte Bereich punktet mit praktischen Lagermöglichkeiten, einem Heizungsraum (Ölheizung von 2012, 3.000 Liter Tankvolumen) und einem vielseitigen Hobby- oder Partyraum mit direktem Gartenzugang – ob Kindergeburtstag, Werkstatt oder Filmabend mit Freunden, hier ist alles möglich.

Zum Haus gehört eine eigene Garage im nahen Garagenhof – ein sicherer Stellplatz für Ihr Auto, Fahrrad oder Kinderwagen.

Das Haus ist bereits frei – Sie können sofort mit der Umsetzung Ihrer Wohnideen beginnen und Ihr neues Zuhause Schritt für Schritt nach Ihren Wünschen gestalten.

Unser Fazit: Familien(t)räume werden wahr

Dieses Haus ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es ist die Chance auf ein echtes Zuhause.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Mit Herz, Substanz und viel Platz für alles, was das Familienleben ausmacht. Wer gerne selbst anpackt und sich sein Nest individuell gestalten möchte, findet hier die perfekte Grundlage.

Neugierig? Dann kommen Sie vorbei!

Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus mit Zukunft zu zeigen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Reihenmittelhaus mit fünf Zimmern:

- Wohnfläche: ca. 129 m²
- Gäste-WC
- Balkon nach Westen ausgerichtet
- Terrasse und Garten im Hinterhof
- Innenliegendes Badezimmer im 1. Obergeschoss mit Badewanne und Dusche
- Tageslichtbadezimmer im Dachgeschoss mit Dusche
- Waschraum im Keller
- Heller Partyraum im Keller mit Parkettboden
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesenboden in den Badezimmern
- Marmortreppe zum Keller
- Holztreppe zum OG und DG
- Treppengeländer aus Holz
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Rollläden an allen Fenstern
- SAT-Anlage für TV-Empfang
- Ölbrennwertheizung mit drei 1.000-Liter-Tanks (Baujahr 2012)
mit geregelter Niedrigeffizienzheizpumpe
- Garage

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Objektbeschreibung ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers beruht. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

Herzliche Grüße
Harald Braun

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

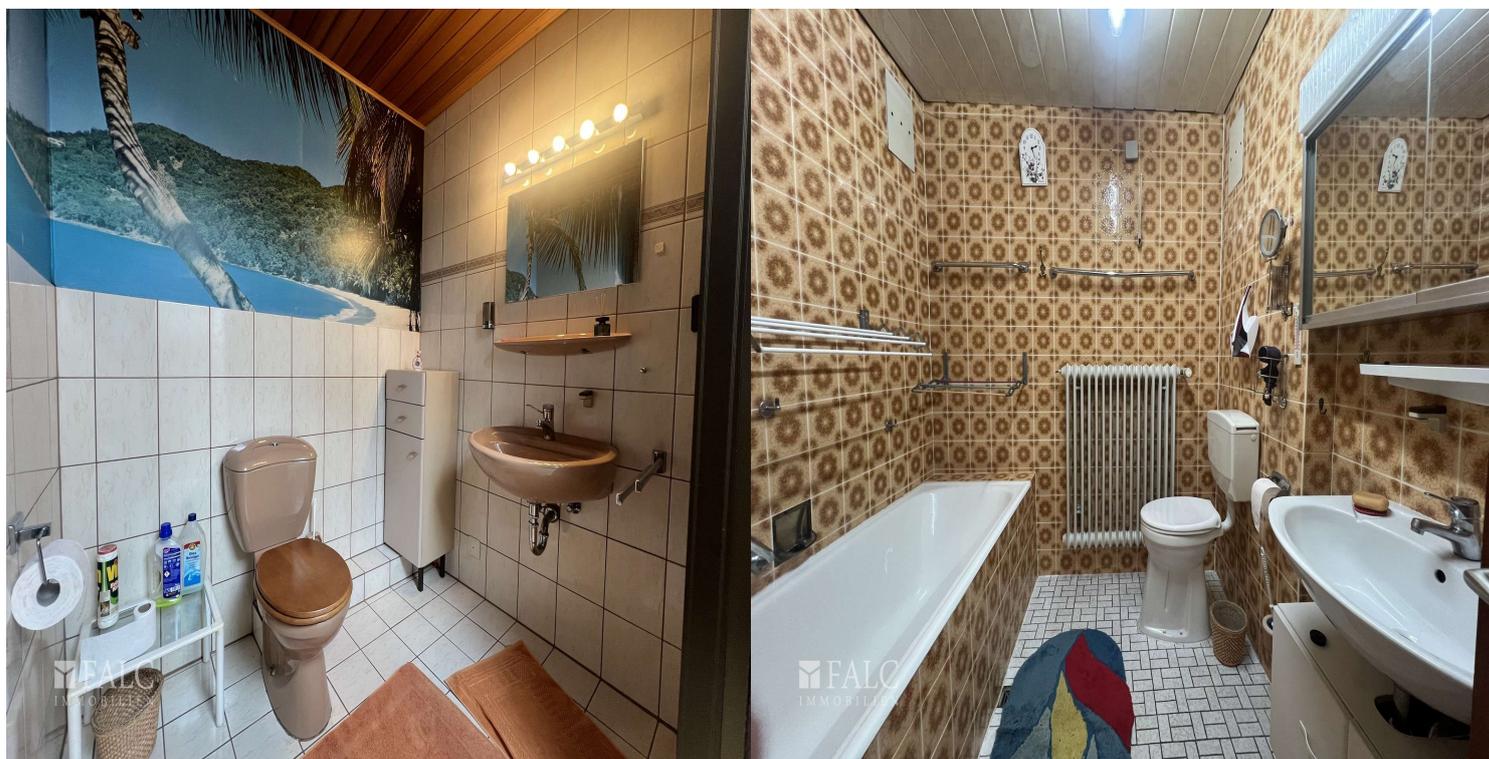
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

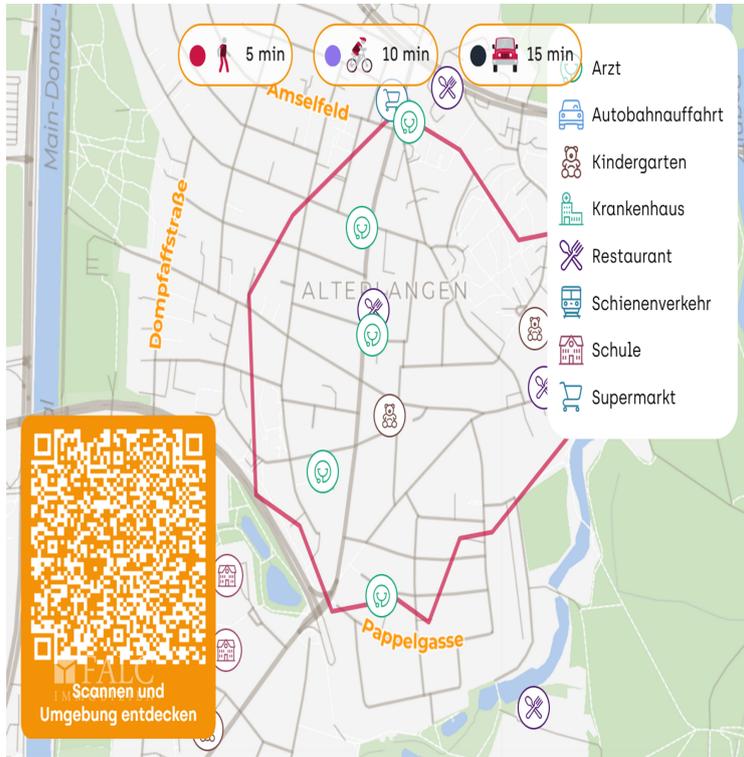


WP

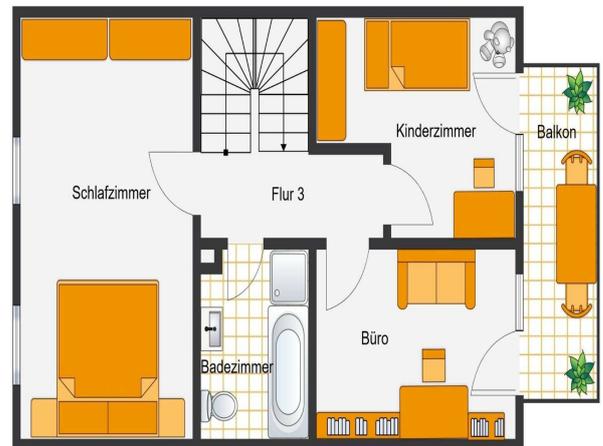
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
REAL ESTATE



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

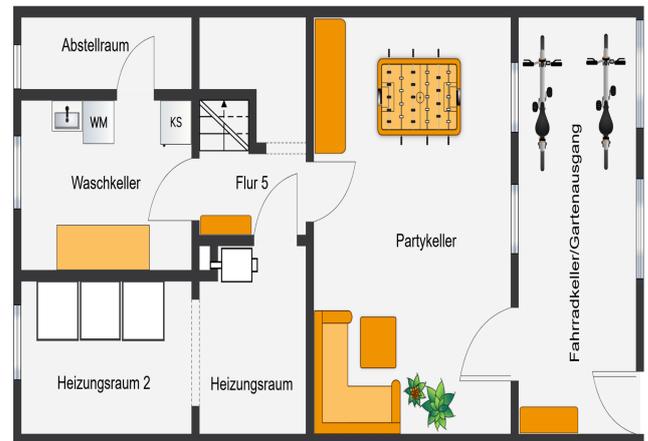
IMMOMANAGER

FALC
REAL ESTATE



2. Obergeschoss

FALC
REAL ESTATE



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

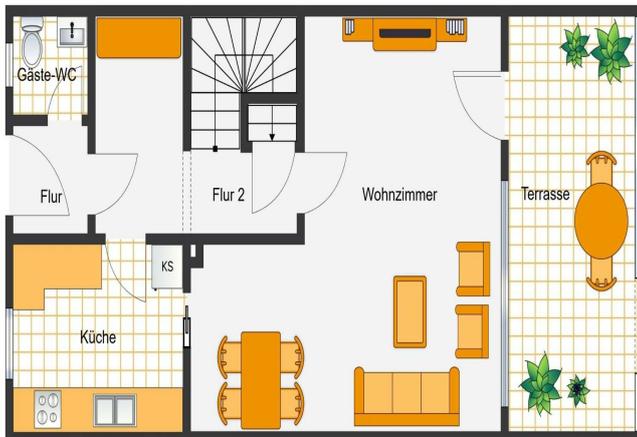


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
REAL ESTATE



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)