## 91056 Erlangen

# IMMO KUBE! Ruhige unverbaubare Waldrandlage: Großzügige 5-Zimmer-DHH in Erlangen-Büchenbach

**754.000 €**
Kaufpreis

**151 m²**
Wohnfläche

**454,5 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**
Björn Jost
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 151 m² |
| Grundstücksfläche | 454,5 m² |
| Zimmer | 5 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 754.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | Die Provision ist |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 18.06.2026 |
| gültig bis | 18.06.2036 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1991 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 98.4 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | ab sofort |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1991 |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

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

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

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

### Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertig und pflegeleicht angelegter Garten
- geschwungenes Kopfsteinpflaster und verschiedene Sitzbereiche im Garten
- hochwertige, teilweise immergrüne Bepflanzung
- unmittelbare Waldrandlage
- ruhige Privatstraße mit lediglich vier Häusern
- 5 Zimmer und 2 zusätzliche, wohnlich genutzte Räume im Untergeschoss, nicht in der Wohnfläche enthalten
- Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet
- offenes Wohn- und Esskonzept im Erdgeschoss
- hochwertiger Parkettboden im Dachgeschoss
- Fliesenböden
- Designer-Einbauküche der Firma LEICHT
- Kachelofen mit Sitzbank
- massive Stein-/Fliesentreppe
- große, teilweise bodentiefe Fensterflächen im Erdgeschoss
- Holz-Isolierglasfenster, zweifach verglast, mit Rollläden
- großzügige Gauben im ausgebauten Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Dachgeschoss und in den ausgebauten Kellerräumen
- Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks
- Vollunterkellerung
- überlange Einzelgarage (zzgl. 15.000 €) mit elektrischem Garagentor und rückwärtigem Ausgang
- Außenstellplatz neben der Garage
- Massivbauweise
- Fassadendämmung

## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Diese Doppelhaushälfte überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich ruhige und grüne Wohnsituation. Auf einem ca. 454,50 m² großen Grundstück stehen Ihnen rund 146 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, zur Verfügung. Das Haus liegt zurückversetzt an einer kleinen Privatstraße, die lediglich zwei Häuser erschließt. Entsprechend gibt es in dieser Sackgasse keinen Durchgangsverkehr. Auf der Gartenseite grenzt das Grundstück unmittelbar an den Waldrand, ein besonderes Detail, das man nicht nur im Garten, sondern auch beim Blick aus den Wohnräumen immer wieder wahrnimmt.

Ein besonders wertvolles Merkmal dieser Lage: In Richtung Süden ist das Grundstück unverbaubar. Der freie Blick ins Grüne, die Privatsphäre und der offene Charakter der Gartenseite bleiben somit dauerhaft erhalten.

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über ein Vollgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss mit großzügigen Gauben und ist vollständig unterkellert.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich der großzügige Charakter. Im Eingangsbereich, noch vor dem Windfang, befindet sich ein großes Tageslicht-Gäste-WC mit Dusche. Durch den anschließenden Windfang gelangt man in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der durch große, teilweise bodentiefe Fensterflächen viel Tageslicht erhält. Der Blick fällt direkt in den grünen Garten und weiter in Richtung Waldrand. Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen mit beheizter Sitzbank, der dem offenen Wohnbereich einen gemütlichen Mittelpunkt gibt.

Links des Eingangs befindet sich ein separates Arbeitszimmer, das sich ebenso gut als Gästezimmer nutzen lässt. Die geschlossene Küche ist mit einer hochwertigen Designer-Einbauküche der Firma LEICHT ausgestattet und rundet das Raumangebot dieser Etage ab.
Über eine massive Holztreppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit schönem Blick ins Grüne sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Die großen Gauben schaffen dabei viel Raum und lassen die Zimmer deutlich großzügiger wirken, als man es von einem klassischen Dachgeschoss erwarten würde. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet ausgestattet. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Etage.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als reine Nutz- und Abstellflächen. Neben Hausanschluss-, Heizungs- und Tankraum stehen hier zwei großzügige Räume mit Fenstern zur Verfügung. Diese zählen nicht zur ausgewiesenen Wohnfläche, wurden von den Eigentümern jedoch entsprechend als Medienraum und Bibliothek wohnlich genutzt. Ebenso denkbar wären beispielsweise ein Fitnessbereich, Hobbyräume oder ein großzügiges Homeoffice.
Für eine gleichmäßige und angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung, über die sämtliche Räume beheizt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine überlange Einzelgarage mit elektrischem Garagentor.

Ein zusätzlicher Ausgang im rückwärtigen Bereich ermöglicht den direkten Zugang in Richtung Garten.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- Dach der Garage erneuert
- 2016 Dach neu installiert / erneuert
- Treppenlift installiert
- Innenbereiche weiß gestrichen
- 2018 Öl-Zentralheizung erneuert / modernisiert
- Kanalbefahrung durchgeführt

2025 Dunstabzugshaube
Die jeweiligen Baujahre bzw. Ausführungsjahre der Modernisierungen werden nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen ergänzt.

Highlight:

Ein echtes Highlight des Hauses ist der rückwärtige Garten unmittelbar am Waldrand. Dieser wurde hochwertig und gleichzeitig angenehm pflegeleicht gestaltet. Geschwungen verlegtes Kopfsteinpflaster führt durch den Garten und schafft verschiedene kleine Plätze zum Sitzen und Verweilen. Die ausgewählte Bepflanzung mit einem hohen Anteil immergrüner Pflanzen sorgt dafür, dass der Garten auch in den Wintermonaten seinen grünen Charakter behält. Einzelne Kiefern fügen sich besonders schön in die natürliche Umgebung am Waldrand ein.

Fazit:

Insgesamt verbindet das Haus ein großzügiges Raumangebot mit einer ausgesprochen grünen Atmosphäre und einem liebevoll gestalteten Außenbereich. Besonders die Kombination aus der nahezu verkehrsfreien Privatstraße, dem Garten und dem unmittelbar angrenzenden Waldrand verleiht der Doppelhaushälfte ihren ganz eigenen Charakter.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Wohnlage „In der Reuth“, einem eigenständigen und gehobenen Wohnbereich im Erlanger Westen. Verwaltungsräumlich gehört „In der Reuth“ zu Büchenbach, wird aufgrund seines besonderen Charakters, der ruhigen Bebauung und des grünen Umfelds jedoch weniger als typische Büchenbacher Lage, sondern vielmehr als bevorzugte Erlanger Wohnadresse wahrgenommen. Direkt im Wohngebiet befindet sich zudem ein Kinderspielplatz.

Für Erholung sorgen die Wege entlang des Main-Donau-Kanals sowie der Mönauer Forst, das Bimbachtal und die Kosbacher Weiher. Die Spielwiese an der Büchenbacher Anlage, die Freizeitfläche am Würzburger Ring, die Freizeitanlage am Dresselweg und der Abenteuerspielplatz Taubenschlag bieten weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch das Erlanger Westbad. Das moderne Hallen- und Freibad verfügt unter anderem über ein 25-Meter-Schwimmerbecken, ein Lehrschwimmbecken, einen großzügigen Kleinkinderbereich sowie einen Vitalbereich mit Dampfbad, Textilsauna und Ruhezone. In der Freibadsaison steht außerdem ein 50-Meter-Sportschwimmbecken zur Verfügung.

Familien profitieren von einem sehr guten Bildungs- und Betreuungsangebot. Im Schulzentrum West befinden sich die Hermann-Hedenus-Grundschule, die Realschule am Europakanal und das Albert-Schweitzer-Gymnasium gebündelt an einem Standort. Darüber hinaus stehen im westlichen Erlanger Stadtgebiet die Grundschule Erlangen-Büchenbach, die Mönauschule, die Heinrich-Kirchner-Schule und die Hermann-Hedenus-Mittelschule zur Verfügung. Der Johanneskindergarten in Alterlangen ergänzt das Angebot mit vier Gruppen und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder ab acht Monaten bis zur Einschulung.

Das aktive Vereinsleben wird unter anderem durch den Büchenbacher Sport-Club, die Sportschützengesellschaft Erlangen-Büchenbach, die Solidarität Erlangen und den Musikverein Erlangen-Büchenbach geprägt. Das Stadtteilzentrum „Die Scheune“ ergänzt das Freizeitangebot mit Kursen, Konzerten, Lesungen und Stadtteilfesten.

Sehenswert sind der historische Büchenbacher Ortskern und die Pfarrkirche St. Xystus mit ihrer barocken Stuckdecke und dem vollständig erhaltenen Mauerring. Ein besonderes Ausflugsziel ist der Kosbacher Altar im Mönauer Forst, eine Rekonstruktion innerhalb eines keltischen Grabhügelfeldes.

Geschäfte, gastronomische Angebote und zahlreiche Dienstleister verteilen sich über den Stadtteil. Eine besonders gute medizinische Versorgung bietet das Ärztezentrum Neumühle. Dort befinden sich unter anderem die hausärztlich-internistische Praxis Dr. Neumaier mit diabetologischem Schwerpunkt sowie die Kinder- und Jugendarztpraxis Neumühle, die Neugeborene, Kinder und Jugendliche medizinisch betreut. Mit der Mönau-Apotheke, der Jordan-Apotheke Büchenbach und der Föhren Apotheke stehen außerdem mehrere Apotheken zur Verfügung.

Verschiedene Buslinien verbinden den Erlanger Westen mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof, den Arcaden und dem Universitätsbereich. Auch mit dem Fahrrad ist man hervorragend angebunden: Dank der sehr gut ausgebauten Erlanger Fahrradinfrastruktur lassen sich von „In der Reuth“ aus die Innenstadt, die Universität und weitere Bereiche des Stadtgebiets bequem und sicher erreichen.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 1 Minute zu Fuß.
Den nächsten Discounter erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto.
Die nächste Grundschule erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto.
Die Erlanger Innenstadt erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto.
Die Realschule sowie das Gymansium erreichen Sie in ca. 9 Minuten mit dem Bus.
Aufgrund der perfekt ausgebauten Rad-Infrastruktur sind durch die attraktiven Fahrradwege die Ziele meist schneller mit dem Fahrrad erreichbar.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

Grundabgaben: 220,30 € quartalsweise abgerechnet

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

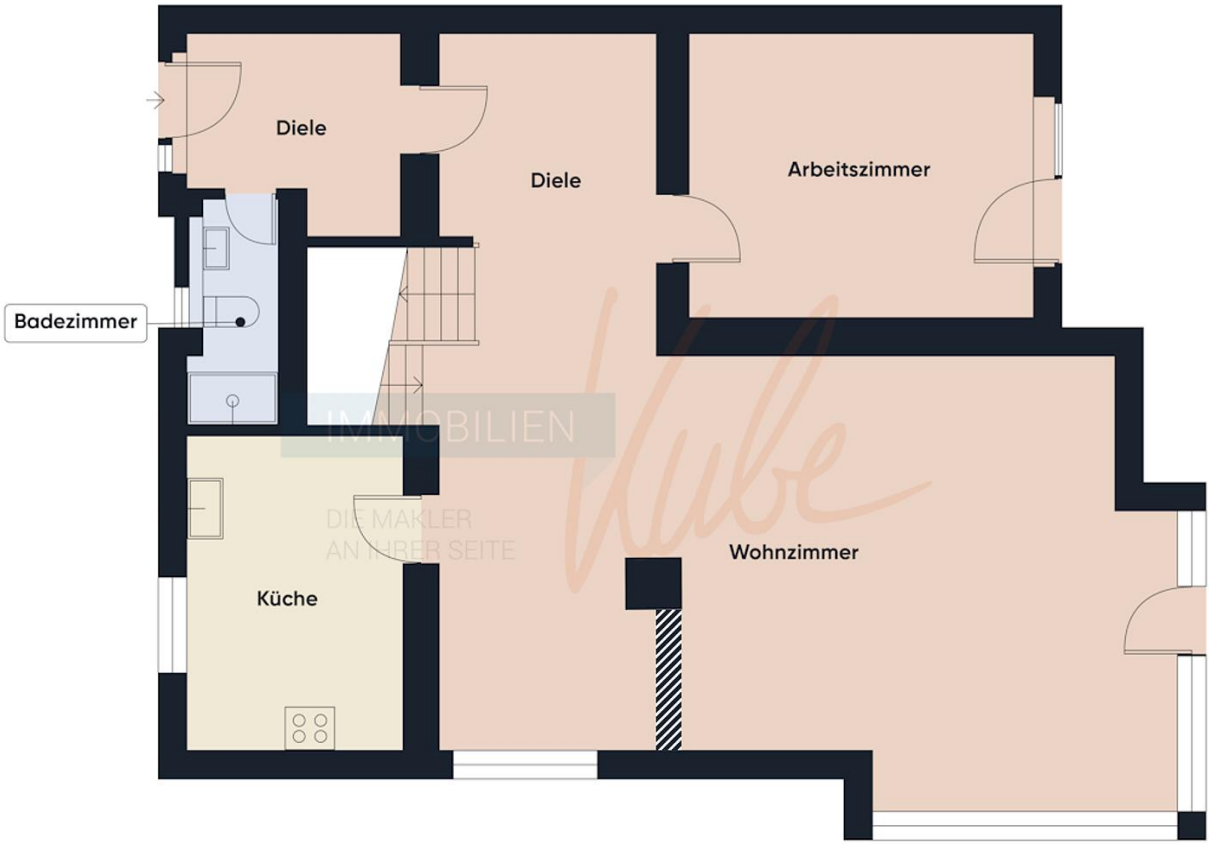
Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

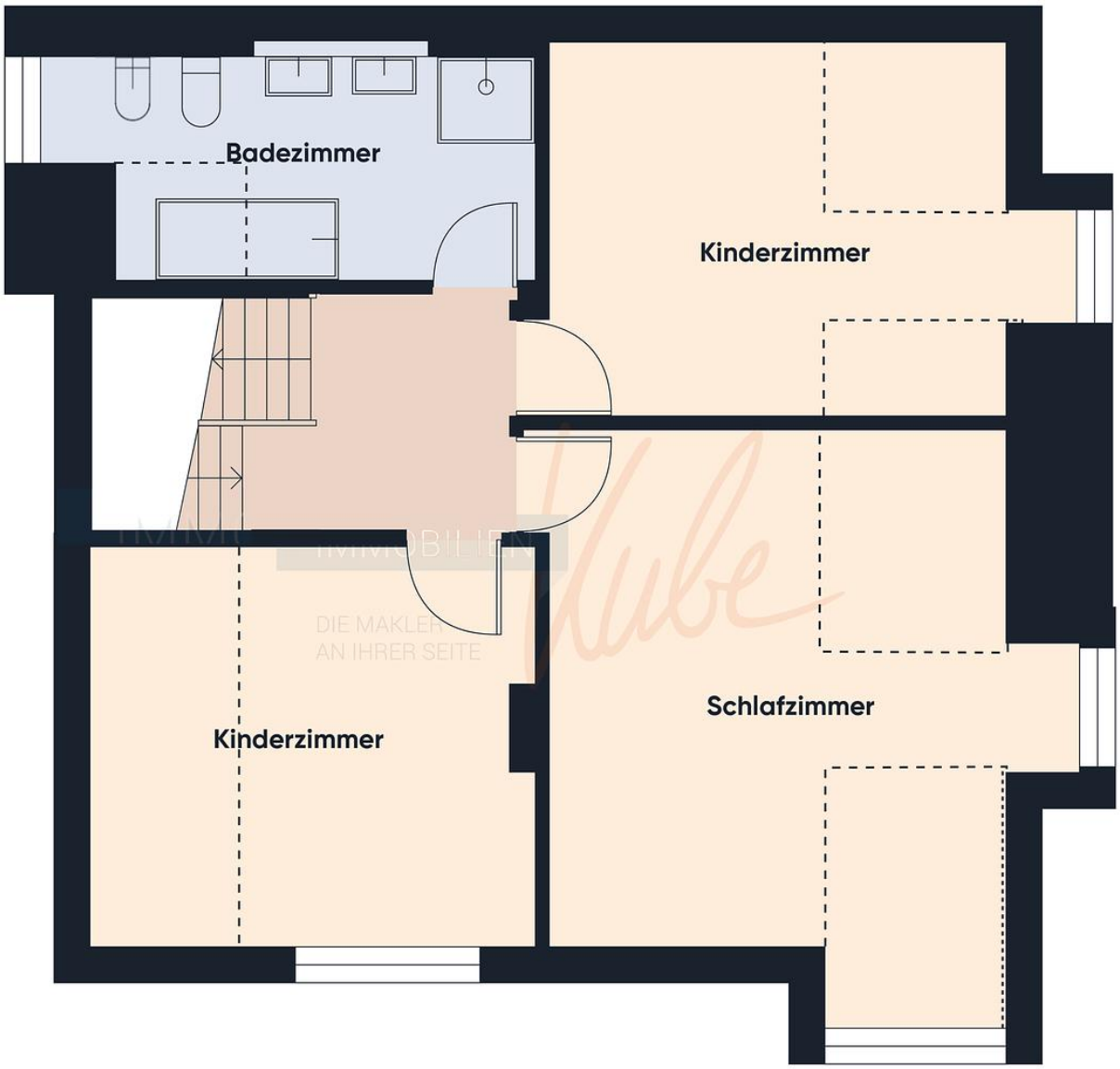
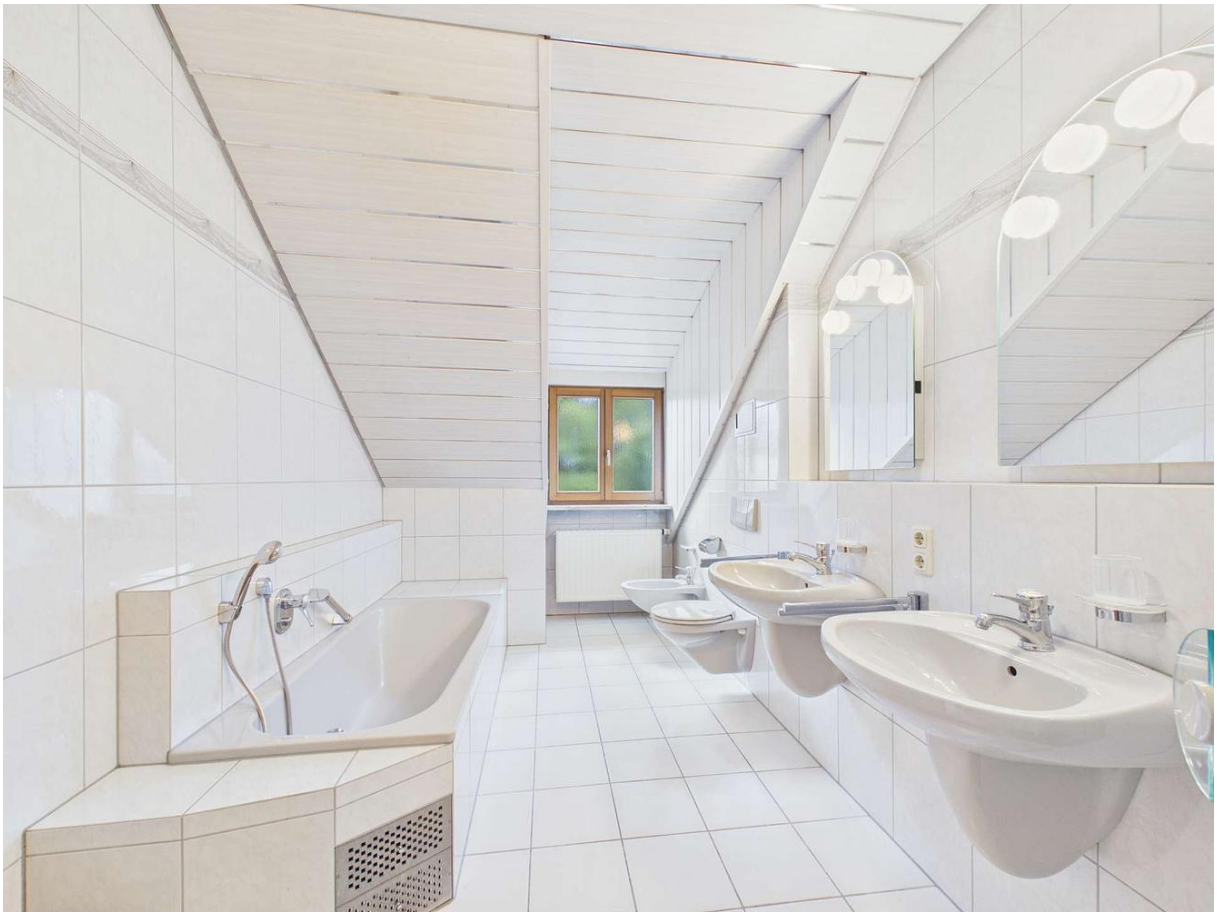
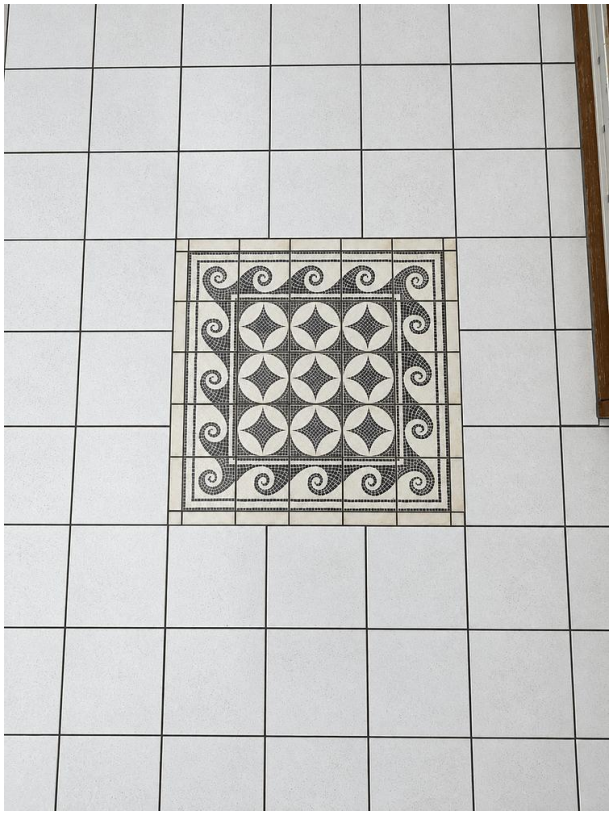
Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere

schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

360° view
Kooperationspartner der
Psd Bank
ivd
UMWELT PAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Kube


Diele
Diele
Arbeitszimmer
Badezimmer
Küche
Wohnzimmer
IMMOBILIEN
DIE MAKLER
AN IHRER SEITE
Kube


Badezimmer
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Schlafzimmer

Allzweckraum
Hobbyraum
Diele
Öltank
4x1.000Liter
Heizung
Hobbyraum