



91094 Langensendelbach

Bungalow mit großem Grundstück in ruhiger Lage – ideal für individuelle Gestaltung

OERTER
IMMOBILIEN



699.000 €

Kaufpreis

167,52 m²

Wohnfläche

1040 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	167,52 m ²
Grundstücksfläche	1.040 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% vom
Courtage-Hinweis	Die Immobilie

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.04.2026
gültig bis	15.04.2036
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	227.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Freistehender Bungalow (Baujahr 1974)
 Wohnen auf einer Ebene (ca. 167 m² Wohnfläche)
 Voll unterkellert
 Großzügiges Grundstück (ca. 1.040 m²)
 Ruhige Wohnlage in gewachsener Siedlung
 Massive Bauweise
 Klassische, familiengerechte Raumaufteilung
 Mehrere Wohn- und Schlafräume
 Separater Essbereich
 Gäste-WC vorhanden
 Großzügige Garage
 Garten mit Vor- und Hauptgarten

Technik / Zustand:
 Ölheizung (modernisierungsbedürftig)
 Photovoltaikanlage vorhanden
 Elektrik teilweise begonnen (Erneuerung empfohlen)
 Badezimmer nicht vorhanden (Neuherstellung erforderlich)
 Insgesamt umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf



Beschreibung

Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1974 in massiver Bauweise befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage und bietet mit ca. 167 m² Wohnfläche auf einer Ebene sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 1.040 m² viel Raum für Ihre Wohnideen.

Die klassische, familiengerechte Raumaufteilung umfasst mehrere Wohn- und Schlafräume, einen separaten Essbereich sowie Küche und Nebenräume. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen für Werkstatt, Waschküche und Lager. Eine großzügige Garage rundet das Platzangebot ab.

Die Beheizung erfolgt aktuell über eine Ölheizung. Auch in diesem Bereich sind Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Das Badezimmer ist aktuell nicht vorhanden und muss vollständig neu erstellt werden. Im Bereich der Elektrik wurden erste Maßnahmen begonnen; eine vollständige Erneuerung ist empfehlenswert. Darüber hinaus besteht weiterer Modernisierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich Ausstattung und energetischem Standard.

Das weitläufige Grundstück mit Vor- und Hauptgarten bietet viel Potenzial für die Gestaltung eines attraktiven Außenbereichs und kann mit entsprechender Pflege zu einem echten Rückzugsort werden.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Haus mit solider Grundsubstanz, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage suchen. Die Immobilie wird in Kooperation mit MML Immobilienconsulting GmbH angeboten.

Lage

Die Immobilie liegt in Bräuningshof, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage zwischen Erlangen und Forchheim. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker sowie Dienstleistungen befinden sich im nahen Umfeld. Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde und den umliegenden Orten gut erreichbar. Eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten, Fachärzten und Kliniken ist insbesondere im nahegelegenen Erlangen gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Erlangen und Forchheim sind schnell erreichbar, ebenso die Autobahn A73 mit direkter Verbindung nach Nürnberg und Bamberg. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zusätzlich für eine solide Anbindung in die Region.

Die naturnahe Umgebung sowie die Nähe zur Fränkischen Schweiz bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Fazit: Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung – ideal für Familien und Pendler.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und



erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

































