



91080 Uttenreuth

Schmuckstück in bester Lage mit Entwicklungspotential



550.000 €

Kaufpreis

123,29 m²

Wohnfläche

363 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

info@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123,29 m ²
Nutzfläche	53,71 m ²
Grundstücksfläche	363 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00 % zzgl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
----------------	------

Zustand

Baujahr	1975
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Schmuckstück in bester ruhiger Wohnlage mit viel Platz, Potenzial und einem herrlichen Grundstück zum Wohlfühlen.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 123,29 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Insgesamt stehen Ihnen 5 vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere ca. 53,71 m² Nutzfläche im Keller. Das großzügige Grundstück mit 363 m² lädt dazu ein, eine ganz persönliche Wohlfühloase zu erschaffen – ob gemütlicher Familiengarten, Rückzugsort im Grünen oder liebevoll gestalteter Außenbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charakter der Immobilie. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung sowie die ruhige Lage schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Potenzial für modernes Wohnen nach eigenen Vorstellungen.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Wohnbereichen ein praktisches Gäste-WC sowie der Zugang zu den Außenflächen. Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, während im Dachgeschoss zusätzlich ein Duschbad vorhanden ist – ideal für Familien oder Gäste.

Ein schöner Balkon mit Blick ins Grüne bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden und ruhige Abende – beispielsweise bei einem guten Buch oder einem Glas Wein nach Feierabend.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Neben reichlich Stauraum steht ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der sich ideal als Freizeit-, Fitness- oder Arbeitsbereich eignet. Zusätzlich befindet sich hier ein separater Raum mit Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung. Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus. Darüber hinaus bietet das Grundstück weitere Möglichkeiten, beispielsweise zur Errichtung eines Carports oder zusätzlicher Stellflächen.

Die Immobilie befindet sich überwiegend in einem gepflegten, ursprünglichen Zustand und eröffnet dadurch ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen und Modernisierungswünsche umzusetzen. Der Fantasie sind hier kaum Grenzen gesetzt – ob stilvolle Modernisierung, familienfreundliches Zuhause oder langfristige Wertanlage.

Ein Haus mit Charme, Potenzial und hervorragender Lage – ideal für alle, die sich den Traum vom individuellen Wohnen erfüllen möchten.

Lage

Erlangen liegt im Herzen der Metropolregion Nürnberg und ist eine traditionsreiche Universitätsstadt mit etwa 113.000 Einwohnern. Die Stadt verbindet historisches Flair mit moderner Wirtschaftskraft und gilt als wichtiger Technologie- und Forschungsstandort. Erlangen bietet eine hohe Lebensqualität durch hervorragende Bildungseinrichtungen, vielfältige kulturelle Angebote und eine gute Verkehrsanbindung. Die ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und grünen Naherholungsgebieten macht die Stadt besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im westlichen Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in etwa fünf bis zehn Minuten fußläufig zu erreichen. Die Innenstadt von Erlangen mit ihren Geschäften,



Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist ca. drei Kilometer entfernt. Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien interessant macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Über nahegelegene Hauptverkehrsstraßen gelangt man schnell zur Autobahn und zu den umliegenden Städten der Region. Grünflächen und Naherholungsgebiete sind ebenfalls gut erreichbar und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

























