



## 91056 Erlangen

# Sonniges RMH im Ortskern von Büchenbach (mit Wertgutachten)



**379.000 €**

Kaufpreis

**135,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**287,84 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,2 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	287,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1967
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.03.2024
gültig bis	22.03.2034
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	219,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Ausstattung

---

### Stellplatzart

---

Garage ✓



## Beschreibung

Reihenmittelhaus in konventioneller Massivbauweise (mit Hochlochziegel - Innenwände in Kalksandlochsteinen), Keller in Gas- oder Porenbetonmauerwerk;

Kellergeschoss: Flur/Treppenhaus, Heizraum, Waschküche, Geräteraum mit Gartenzugang über Keller-Außentreppe

Erdgeschoss: Eingangstreppe mit Überdachung; Windfang, Flur/Treppenhaus, Gäste WC, Küche, Wohnzimmer mit Gartenzugang über Terrasse (Markise)

Obergeschoss: Flur/Treppenhaus, Tageslichtbad inkl. eingebaute Wanne, Eckdusche, WC, Handwaschbecken, Büro, übergroßes Schlafzimmer mit Südbalkon (das Schlafzimmer könnte problemlos abgeteilt werden, so dass ein zusätzliches zweites Kinderzimmer entsteht).

Dachgeschoss: Flur/Treppenhaus, WC, Sauna, Gästezimmer mit Dachgaube;

Die Heizungsanlage wurde um 1991 getauscht und der Brenner 2008 erneuert. Im Flur 1. OG, Schlafzimmer 1. OG sowie im gesamten Dachgeschoss liegen Teppichböden und PVC-Böden sind in der Küche. Der Flur im Erdgeschoss und das Bad/Gäste WC sind gefliest – im Wohnzimmer liegt Parkett. Alle Fenster im Haus sind aus Holz mit Doppelverglasung, bzw. die modernen Dachflächenfenster sind bereits aus Kunststoff.

Allgemeinzustand: Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Augenscheinlich wurde das Dach um 2010 neu gedeckt. Ebenso wurden vereinzelt die Fenster inkl. der Rollläden und die Kelleraußentür ausgetauscht. Die Heizungsanlage wurde um 1991 getauscht und der Brenner 2008 erneuert.

## Lage

Das Haus befindet sich im alten Ortskern von Büchenbach, in einer Anliegerstraße mit geringem Verkehr. Die Entfernung zum Stadtzentrum Erlangen beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe, ebenso Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bushaltestelle). In direkter Nachbarschaft besteht überwiegend wohnbauliche Nutzung, meist aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise (Reihenhausbebauung).

## Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Bedarfsausweis vom 22.03.2024
- Endenergiebedarf = 219,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) = G
- Heizöl
- Gebäude Bj.1967/Hzg. 1991



















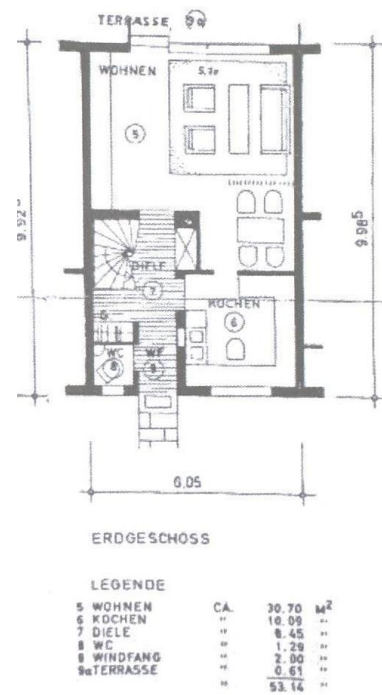
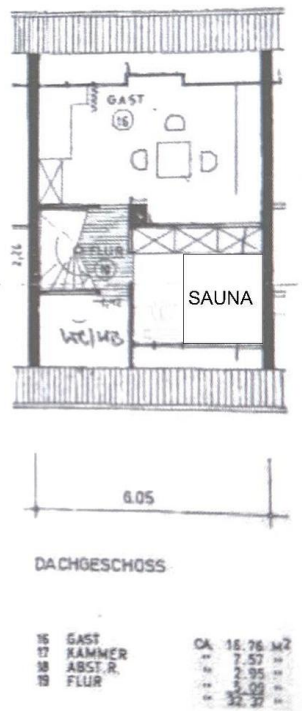
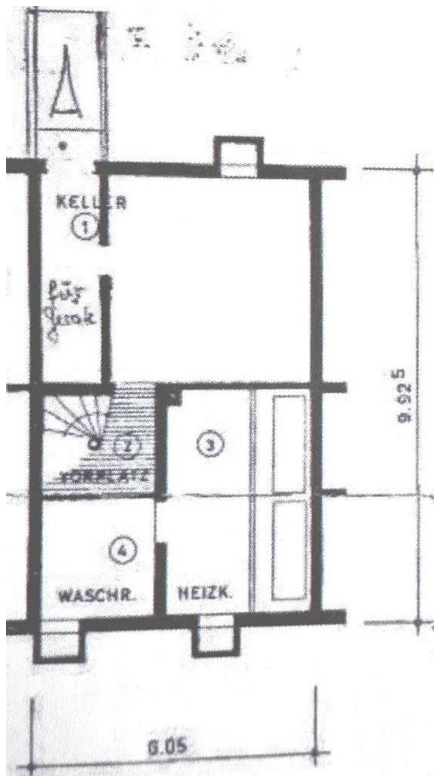




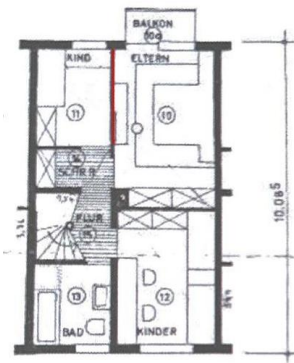








ING. E. M. HASSOLD · NEUMARKT / OPF.  
BAHNHOFSTRASSE 16 · TEL. 09181/525

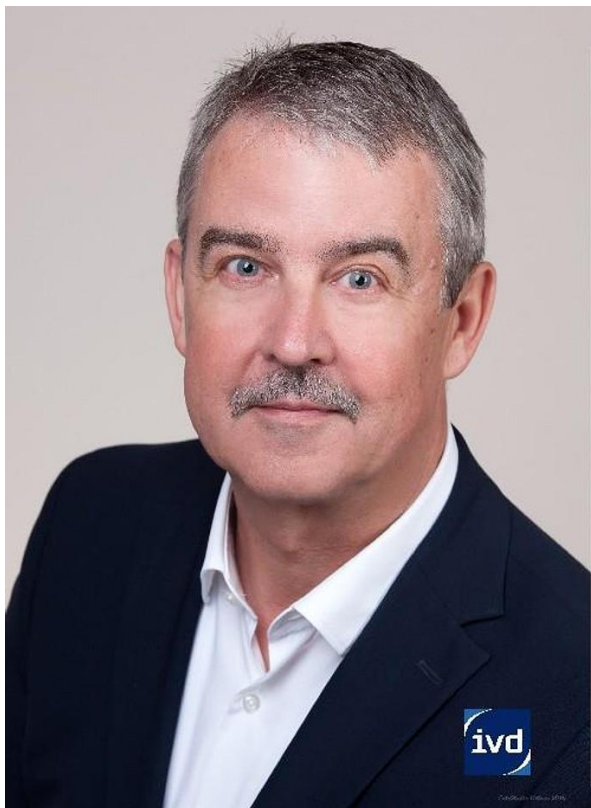


OBERGESCHOSS

10	ELTERN	CA.	16.48	M <sup>2</sup>
10a	BALKON		0.58	
11	KIND		7.77	
12	KINDER		13.77	
13	BAD		6.28	
14	SCHRANKRAUM		7.25	
15	FLUR		49.65	

PLANUNG UND OBERLEITUNG:

Form 26. 10. 66



**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)