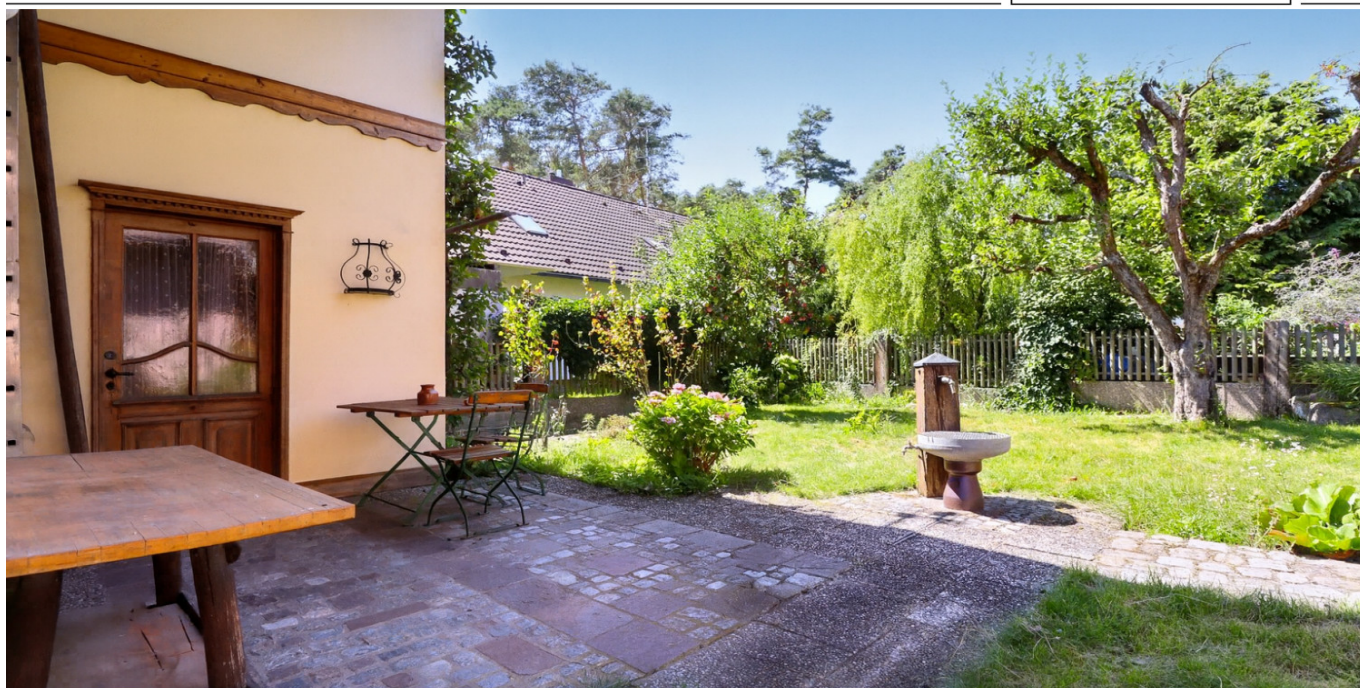


Erlangen – Dechsendorf

Sind Sie bereit? Einfamilienhaus, idyllischer Garten,
nahe zum See gelegen, hübsches Nebengebäude

Property ID: 25125082



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 592 m²

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

At a glance

Property ID	25125082
Living Space	ca. 181 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1958
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2000
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	363.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



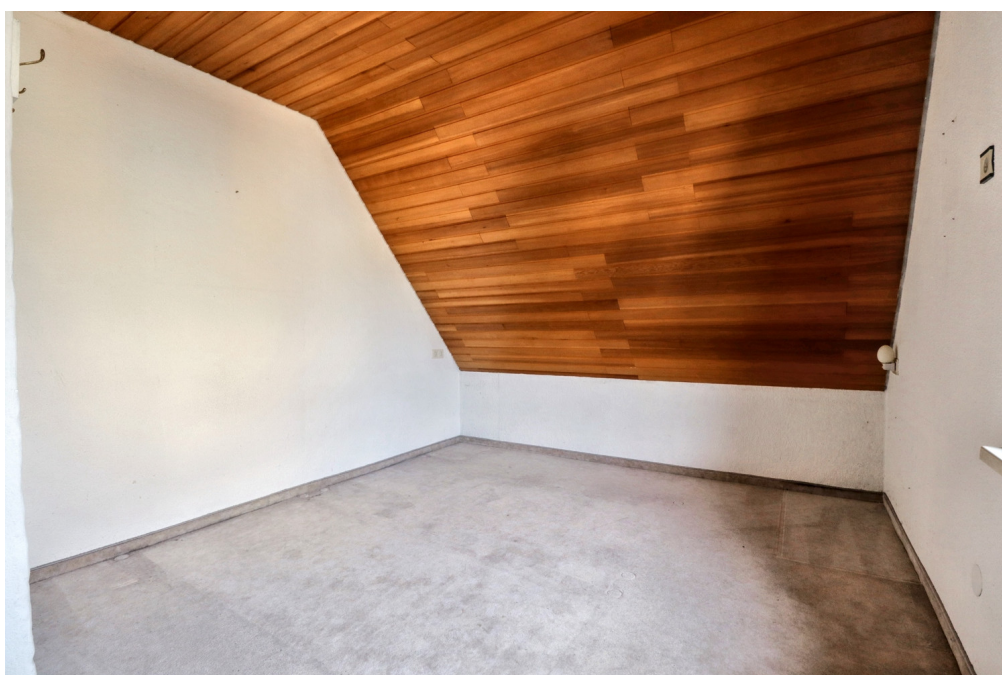
Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

A first impression

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und hübschem Nebengebäude in Dechsendorf - 3 Minuten mit dem Fahrrad zum See!

Dieses geräumige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1958, erweitert 1961 und 1976 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 qm genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück mit dem herrlichen Garten erstreckt sich über ca. 592 qm. Auf dem Grundstück steht noch das sehr idyllische Nebengebäude mit ca. 39 qm Hauptraum und einem weiteren Abstellraumraum (ca. 8,5qm). Hier war einst eine Werkstatt eingerichtet. Der Garten bietet viel Grünfläche zum Spielen und Toben.

Ursprünglich in 1958 als Doppelhaus erreicht ist, wurde ein Teil der zweiten Hälfte 1995 abgerissen, entsprechend gedämmt und mit Zielsetzung eines freistehenden Einfamilienhauses (oder auch optional Zweifamilienhauses) erweitert und ausgerichtet.

Die Immobilie umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Büro-/ oder Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Der Wohn-/ Ess- und Küchenbereich ist über Eck I-förmig offengehalten. Im Essbereich im Übergang zum Wohnbereich gibt es einen hübschen Kachelofen, der wohlige Stimmung verbreitet. Im Wohnzimmer ist eine Fußbodenheizung aktiv, die elektrisch gespeist wird über die PV-Anlage.

Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß befinden sich jeweils ein vollwertiges Badezimmer, die den Bedürfnissen einer Familie gerecht werden.

Im Jahr 2000 wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Besondere Beachtung fand dabei die Umstellung der Heizungsanlage im Jahr 2003, bei der von einer Ölheizung auf eine effizientere Gasheizung umgestellt wurde. Derzeit erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und komfortable Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet. Einzig im Wohnzimmer ist 2006 ergänzend eine Fußbodenheizung eingebaut worden, die elektrisch über die PV-Anlage betrieben wird.

Die Immobilie ist gepflegt, grundsätzlich beziehbar und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Potenzielle Käufer haben hier die Gelegenheit, die Innenräume nach ihrem individuellen Geschmack und ihren persönlichen Anforderungen zu modernisieren.

Ergänzend erwähnenswert sind die zwei Balkone und die schöne überdachte Terrasse

vor dem Wohnbereich, die nicht nur zusätzlichen Außenraum bieten, sondern auch die Möglichkeit, den Tag im Freien zu genießen. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit weitestgehend Anliegerverkehr.

Das Haus ist geräumt, die Aufteilung der Räume ist funktional und familiär ausgerichtet, wobei ein Augenmerk auf eine gute Nutzbarkeit und ein flexibles Wohnkonzept gelegt wurde.

Wir laden Sie herzlich ein, die Möglichkeiten dieses Hauses in einer Besichtigung selbst zu entdecken und sich ein Bild davon zu machen, wie sich Ihre Wohnträume hier verwirklichen lassen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin - wir freuen uns!

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

Details of amenities

- Thermische Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (letzte Wartung Mai 25)
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Gasheizung (Umstellung von Öl auf Gas 2003)
- Pufferspeicher im Heizungskeller mit integrierter Warmwasserspeicherung
- Kaminofen Wohn-/Essbereich
- Hebeanlage in der Waschküche mit Rückschlagventil

Das Haupthaus ist gepflegt und entspricht dem Charme der 80er.

Durch die Umgestaltung seinerzeit sind die Wohnräume geöffnet worden und bieten ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl, der schöne Kaminofen im Essbereich rundet dies ab.

Die Nutzung des Grundstücks mit dem großen Haus und dem Carport über die Breite des Grundstücks schirmen den lieblichen Garten mit dem idyllischen Nebengebäude ab und generieren viel Privatsphäre. Ein angenehmes Wohlfühl-Konzept, das mit der entsprechenden Modernisierung in neuem Glanz erstrahlen darf.

Die spezielle Atmosphäre, die Dechsendorf - mit dem herrlichen hohen Bäumen im Hintergrund ausmacht - lässt immer ein wenig Urlaubsflair aufkommen. Der See liegt nicht weit weg und ist gut in 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

All about the location

Dechsendorf ist bekannt durch den Großen Bischofsweiher (Dechsender Weiher) als Erholungs- und Freizeitpark in der Region. Eine außerordentlich familienfreundliche Wohngegend mit vielfältigen Sportmöglichkeiten.

Der Ortsteil Dechsendorf ist ein nordwestlicher Teil von Erlangen mit ca. 3.500 Einwohner*innen.

Entfernungen mit dem Auto:

Arkaden Erlangen: 7,6 km, ca. 13 Min

Flughafen Nürnberg: ca. 27 km, ca. 28 Min

Entfernung zum See: ca. 10 Minuten fußläufig, mit dem Fahrrad ca. 3 Minuten

Sportmöglichkeiten: Segeln, Tennis, Fußball, Surfen, Joggen; Grundschule und 2 Kindergärten sind vor Ort. Alle Bedürfnisse des täglichen Lebens und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Bushaltestelle in Richtung Erlangen: ca. 3 Min. fußläufig erreichbar.

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 363.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25125082 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com