

Erlangen – Dechsendorf

# Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage mit viel Potenzial, ruhige Lage, herrlicher Garten

CODICE OGGETTO: 25125038



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 592 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                                    |                                                                            |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25125038                           | Prezzo d'acquisto                  | 670.000 EUR                                                                |
| Superficie netta    | ca. 181 m²                         | Casa                               | Casa unifamiliare                                                          |
| Tipologia tetto     | a due falde                        | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Vani                | 6                                  | Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                       |
| Camere da letto     | 4                                  | Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                 |
| Bagni               | 2                                  | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Anno di costruzione | 1958                               | Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |                                    |                                                                            |

CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 363.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                |

CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



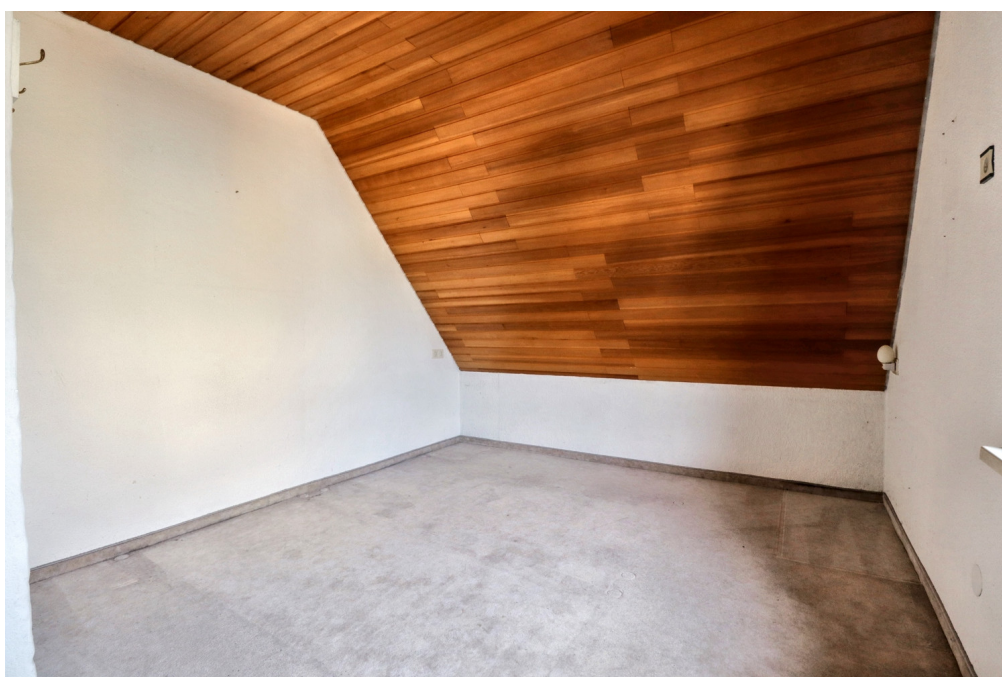
CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

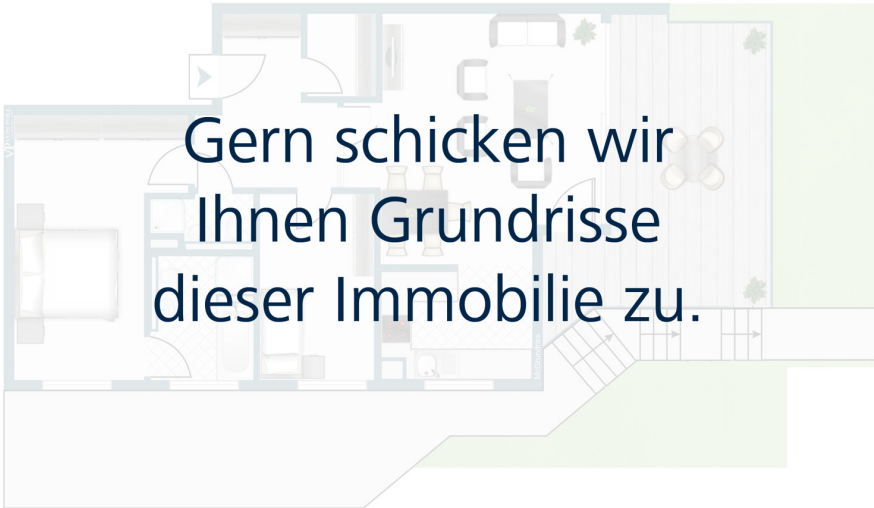
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://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



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

### Immobilienbewertung – 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](http://www.von-poll.com)



**VON POLL FINANCE**

### Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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**

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

**CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf**

## Una prima impressione

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Remise in Dechsendorf - 800 m zum Weiher  
Dieses geräumige Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1958/1976, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 181 qm genügend Platz für eine Familie. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 592 qm und umfasst sowohl Gartenbereiche als auch Terrassenflächen, die Raum für unterschiedliche Gestaltungswünsche bieten. Hinzu kommt die sehr idyllische Remise mit ca. 39 qm plus einem weiteren Abstellraumraum (ca. 8,5qm), die einst als Werkstatt genutzt war. Der Garten bietet neben der Remise 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 offen gehalten. 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 renovierungsbedürftig 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 und kann nach den entsprechenden Renovierungsmaßnahmen direkt bezogen werden. Die Aufteilung der Räume ist funktional und familiär ausgerichtet, wobei 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!

**CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf**

## Dettagli dei servizi

- 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 (für das Waschbecken)

Das Haupthaus und die Remise sind renovierungsbedürftig und entsprechen dem Charme der 70er. Durch die Umgestaltung 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 der hübschen Remise ab und generieren viel Privatsphäre. Ein angenehmes Wohlfühl-Konzept, das mit der entsprechenden Renovierung 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 Dachsender Weiher liegt in nur 800m Entfernung - also auch fußläufig gut erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf**

## Tutto sulla posizione

Dechsendorf ist bekannt durch den Großen Bischofsweiher (Dechsender Weiher) als Erholungs- und Freizeitpark in der Region. Er ist alljährlich Schauplatz der Open-Air-Veranstaltung Klassik am See. 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 Weiher: ca. 800m Bushaltestelle in Richtung Erlangen: ca. 3 Min. fußläufig erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25125038 - 91056 Erlangen – Dechsendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

---

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)