

# NEUBAU-Doppelhaushälfte mit top moderner Grundrissgestaltung in schöner Lage von Erlangen-Hüttendorf

91056 Erlangen, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4900-1



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



Wohnfläche ca.: **148,88 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **598.500 EUR**



## NEUBAU-Doppelhaushälfte mit top moderner Grundrissgestaltung in schöner Lage von Erlangen-Hüttendorf

Objekt ID	N4900-1
Objekttyp	Haus
Adresse	91056 Erlangen
Wohnfläche ca.	148,88 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	360 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, DV-Verkabelung, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Neubau, Offene Küche, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% v. Grundstückspreis (inkl. 19% MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist nur auf den Grundstückspreis eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig. Auf den Hauspreis entfällt KEINE Maklerprovision.
Sonstige Preisangaben	598.500,00
Kaufpreis	598.500 EUR



## Objektbeschreibung

In Massiv-Bauweise mit Wärmedämmsystem kann hier in Erlangen-Hüttendorf eine top moderne Neubau-Doppelhaushälfte mit einem besonders schönen und sonnigen Grundriss in gehobener Grundausstattung entstehen. Ihre individuellen Wünsche werden vom Bauträger bei der Bauausführung gerne berücksichtigt oder können optional ergänzt werden. So kann beispielsweise die Küche separiert oder offen und das Gäste-WC´s im Erdgeschoss in ein praktisches Duschbad umgestaltet werden. Die traumhaft große Wohnfläche von ca. 148,88 m<sup>2</sup> lässt sich, durch die auch preislich attraktive, vollständige Unterkellerung des Hauses, noch erweitern (optional). Der vorliegende Entwurf besteht u. a. durch einen offenen Wohn-/Essbereich mit vielen bodentiefen Fenstern und Zugang in den Garten, einer großzügigen Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss sowie 3 Schlafräume samt ein voll ausgestattetes Tageslichtbad im Obergeschoss.

Folgende Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- \* Effizienzhaus 55 (Effizienzhaus 40 optional)
- \* Zukunftsorientierte Energieversorgung (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- \* Süd-Ausrichtung des Hauses und des Terrassenbereichs
- \* Schlüsselfertig inklusive Malerarbeiten und Bodenbeläge
- \* Keller gegen Aufpreis möglich (ca. EUR 33.500,--)
- \* Fertiggarage (ca. 9m x 3m) mit Anbau, Streifenfundament und Sektionaltor gegen Aufpreis möglich (EUR 17.000,--)
- \* Provisionsfrei direkt vom Bauträger (ohne Grundstück)

Gerne stehen wir Ihnen zu einem persönlichen Beratungsgespräch zur Verfügung und besprechen uns mit Ihnen über die Bebauungsmöglichkeiten auf diesem schönen Grundstück. Worauf warten Sie noch? Planen Sie noch heute Ihre Wunschimmobilie für sich allein oder gerne auch als Gemeinschaftsprojekt mit Ihren Freunden oder der Familie! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihren Anruf unter unserer Geschäftsnummer 09123 - 980 830.

Hinweise: Das Gesamtangebot in Höhe von EUR 598.500,-- ist unterteilt in EUR 224.000,-- für das Grundstück und EUR 374.500,-- für den Hauspreis (ohne Keller). Das Grundstück ist voll erschlossen und bietet bereits die Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung und die Kanalisation, die Telekommunikation sowie die Sicherstellung der Stromversorgung. Auf der Baufläche befindet sich lediglich noch ein einzelner Kellerraum (Altbestand) vom vorhergehenden Objekt.

## Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.



## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Hüttendorf, einem kleinen, herrlich gelegenen Stadtteil von Erlangen. Hüttendorf bietet neben den kurzen Wegen in die Natur und dem Naherholungsgebiet Wiesengrund auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie einen Metzger, mehrere Hofläden und bekannte Gastwirtschaften. Alle weiteren wichtigen Einrichtungen (bspw. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmärkte) finden Sie im nahe gelegenen Kriegenbrunn oder Frauenaarach, in Eltersdorf, in Fürth-Vach, in Herzogenaarach und natürlich in Erlangen. Die BAB-Anschlüsse zur A3 und A73 und somit auch die attraktiven Nachbarstädte wie Nürnberg, Fürth und Herzogenaarach erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Zum gibt es von Hüttendorf eine bequeme Stadtbusverbindung (281) mit direkter Verbindung in die Erlanger Innenstadt.





Hausansicht



Hauszugang



Grundstückansicht 1



Grundstückansicht 2



Grundstückansicht 3



Grundstückansicht 4

