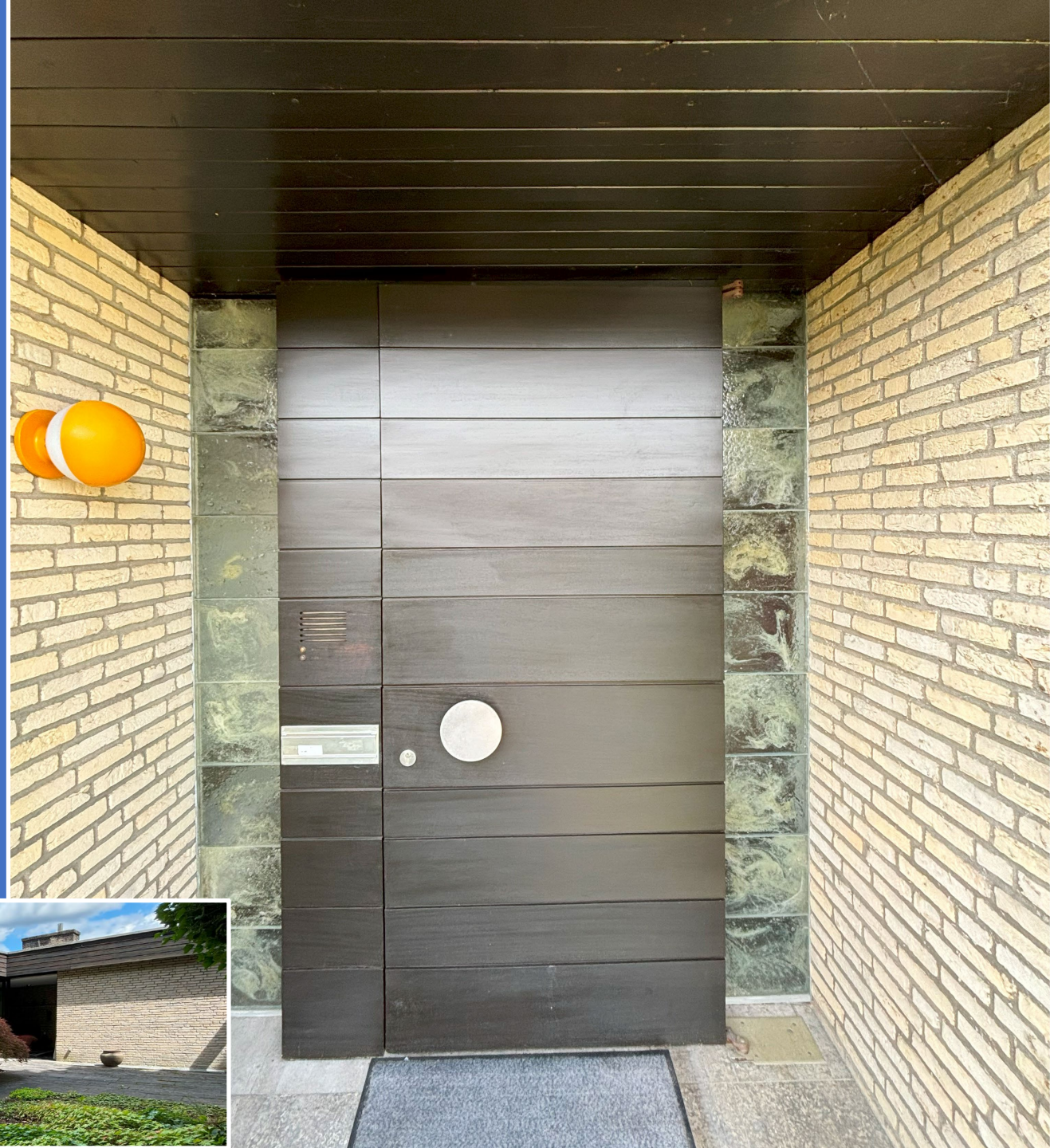


**Vorteil durch Erbbaurecht.**

**Perfekte Lage.  
Unglaublich viel Raum.  
Ihre Villa in Alterlangen.**





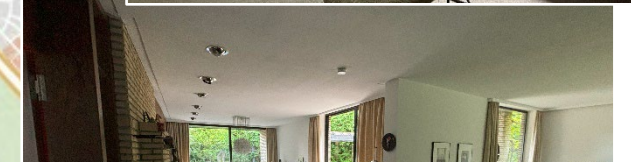
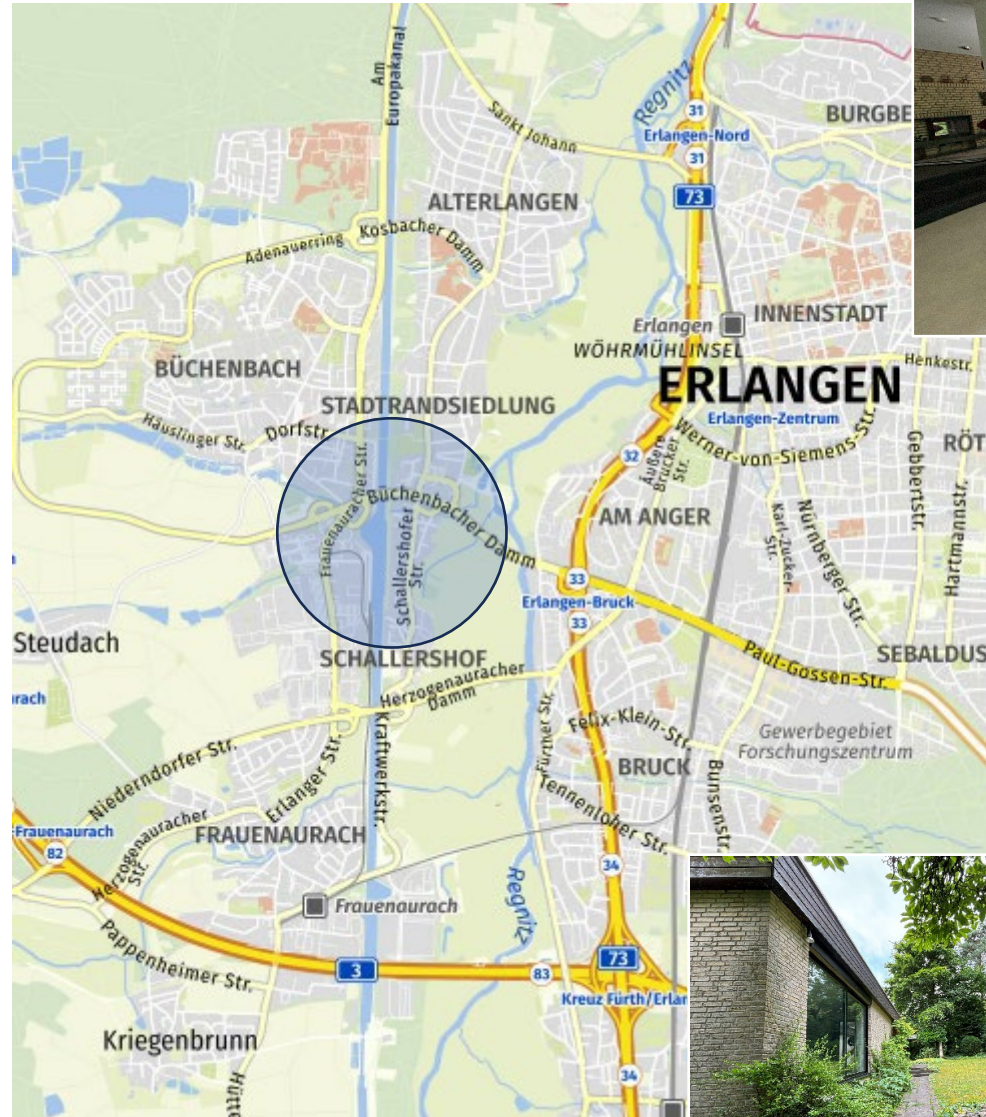
# Alleinstellung in Größe und Lage.

Die wunderschöne Villa aus den 70er Jahren ist nicht nur eine Architekturvilla, sondern „die Villa des Architekten“. Individuell gestaltet für Leben und Arbeiten auf hohem Niveau.

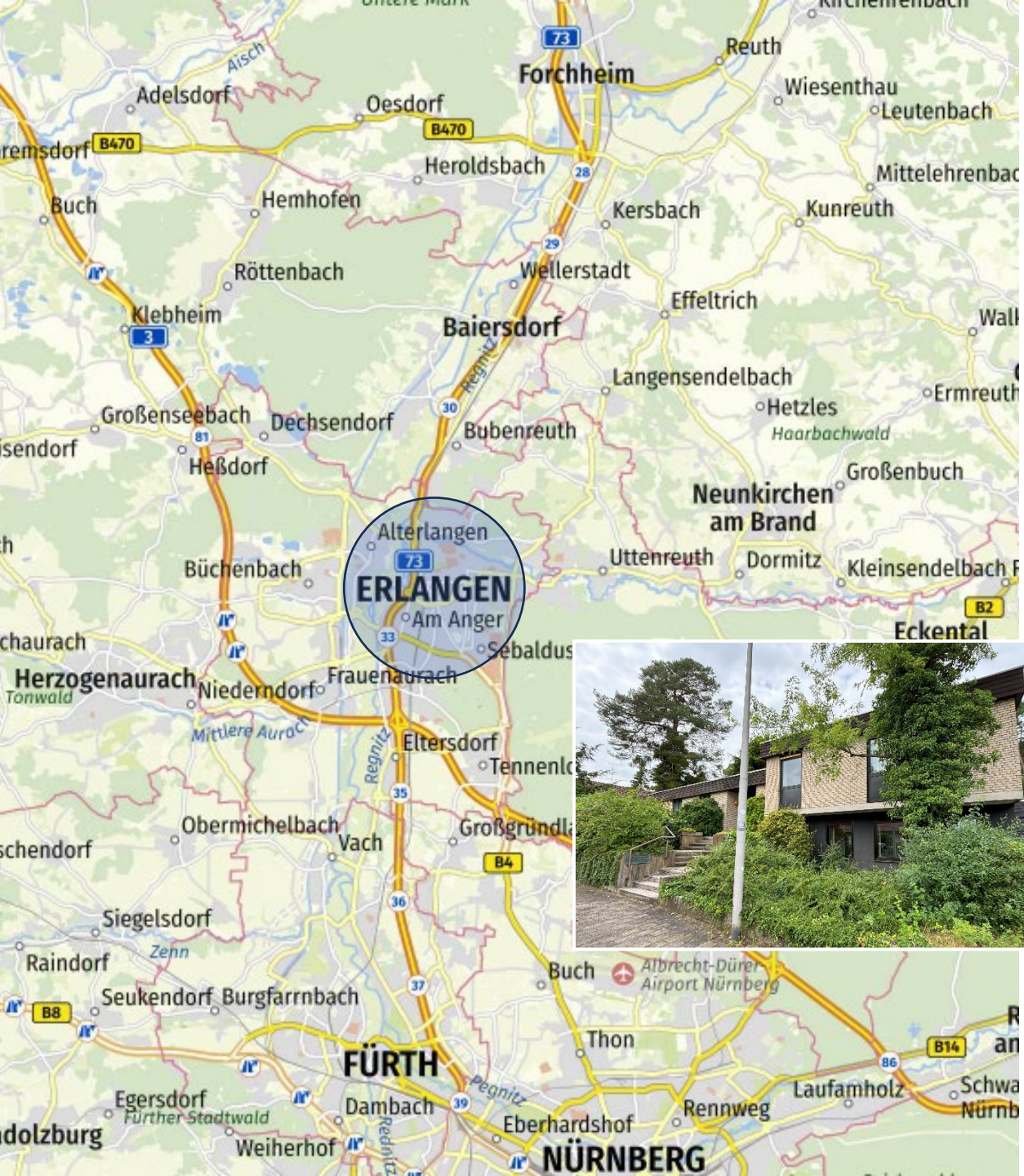
Zentral und doch ruhig gelegen, besticht das Anwesen durch architektonische Alleinstellungsmerkmale und ein Raumangebot wie Sie es bei keinem anderen Haus finden werden.

Ein wahres Unikat, mit über 460qm Wohn- und Nutzfläche, in einem parkähnlich angelegtem, rund 1.060 qm großem Grundstück, direkt am Europakanal gelegen.

**Dank Erbbaurecht bezahlen Sie nur das Haus, nicht das Grundstück!**







## Eine Umgebung, wie man sie sich wünscht.

Im Umkreis von 10 Minuten finden Sie fußläufig alle Dinge des täglichen Bedarfs: 500m zu Kindergarten, Grund- und Mittelschule, 700m zu Gymnasium und Realschule, zu Ärztehaus, Supermarkt, Baumarkt, Freibad, um nur einiges zu nennen. Und trotzdem liegt Ihr neues Zuhause in einer unglaublich ruhigen Umgebung.

Für Sportbegeisterte bieten sich zudem Sport-, Tennis- und sogar ein Ruderverein in unmittelbarer Nähe. Und Ihre Kinder können von Zuhause mit dem Fahrrad am Europakanal entlang zur Schule fahren, ohne eine Straße überqueren zu müssen.

Das weitere Einzugsgebiet von Erlangen – mit Städten wie Nürnberg, Fürth, Herzogenaurach oder Forchheim – bietet Ihnen nicht nur weltbekannte Global Players wie z.B. Siemens, Adidas, Puma oder Schaeffler, sondern auch international renommierte Bildungsstätten wie die Friedrich-Alexander-Universität, dazu ein hervorragendes medizinisches Versorgungsangebot durch das Universitätsklinikum in Erlangen.

Hinzu kommen wunderbare Naherholungsmöglichkeiten wie z.B. in der Fränkischen Schweiz, sowie ein Sport- und Kulturangebot in der Metropolregion, welches sich vor keinem Vergleich scheuen muss.



# Repräsentativ. Großzügig. Unikat.

Offenes Leben. Exklusivität. Funktionalität. Beim Betreten dieses Anwesens mit seinen 4 Ebenen in Split-Level Bauweise lässt sich sehr schnell erkennen, wie durchdacht dieses Objekt ist.

Klar definierte Bereiche für Wohnen und Schlafen, darüber hinaus ein räumlich stark abgegrenzter Arbeitsbereich, aus dem sich auch eine wunderbare, ca. 60qm große Einliegerwohnung mit direktem Gartenzugang gestalten lässt.

Erleben Sie über 460qm Wohn- und Nutzfläche, mit Deckenhöhen bis zu 3 Meter. Dazu 2 Bäder, ein Gäste-WC und ein separater Wellnessbereich mit Sauna und Dusche

Allein der Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und über 90qm Wohnfläche beeindruckt durch seine Großzügigkeit, mit raumhohen Glasfronten, die einen freien Blick in den Garten und angrenzenden Wald erlauben.

Zum virtuellen Rundgang gelangen Sie hier:

<https://tour.giraffe360.com/73ca2fb2648f42d39365c1f000578ada/>

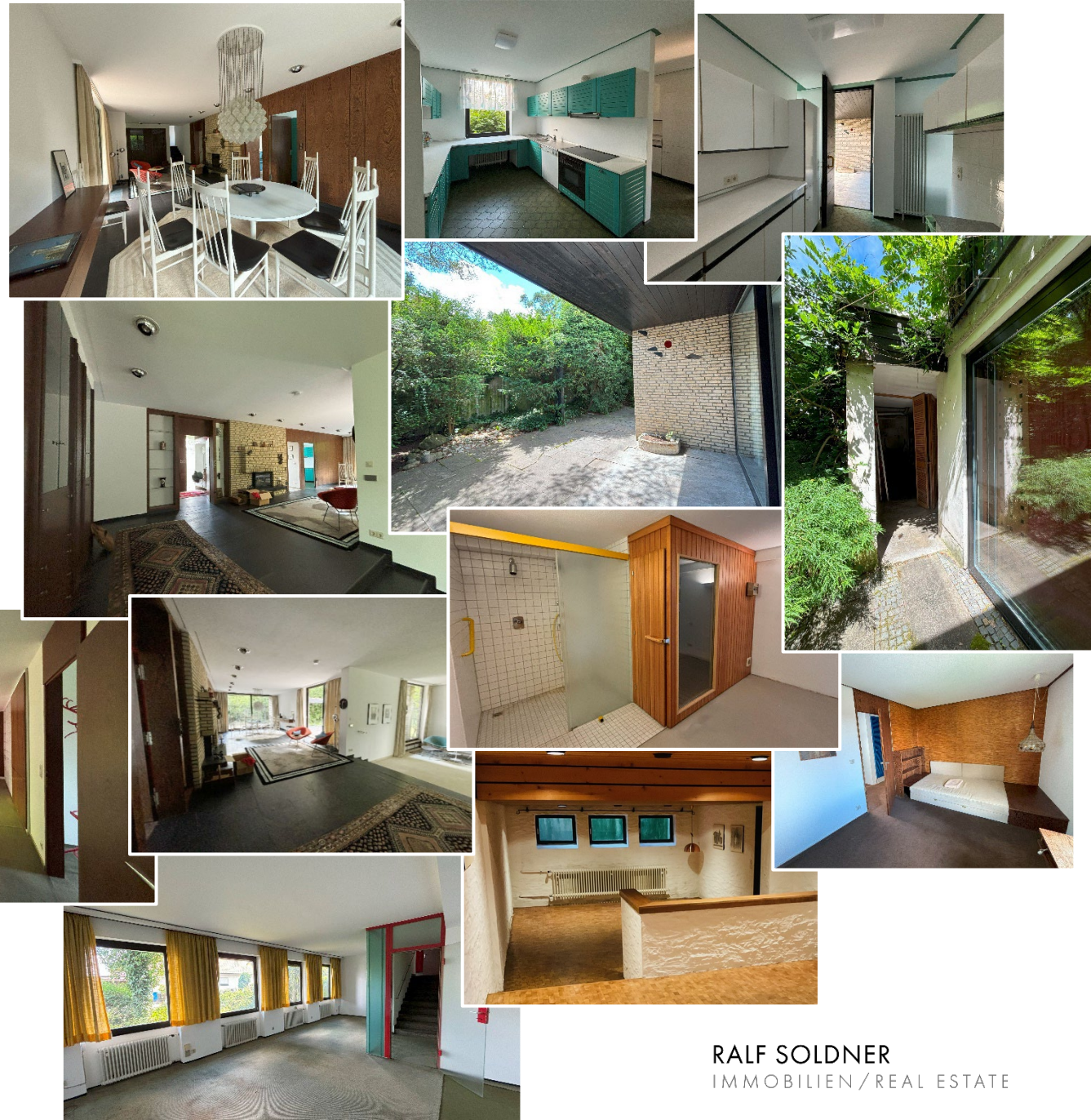




# Mit Renovierung zur Selbstverwirklichung.

Das Haus wurde 1972 mit hochwertigen Materialien gebaut und gut gepflegt. Mittlerweile besteht in einigen Bereichen Renovierungsbedarf, um das Anwesen in Sachen Wohnanspruch und Energiebilanz auf den heutigen Stand zu bringen.

Nutzen Sie die Möglichkeit und erschaffen Sie hier das für Ihre Bedürfnisse und Wünsche ideale Objekt. Sei es für die große Familie, mit eigenem Atelier im Haus oder großzügiger Einliegerwohnung. Hier sind alle Möglichkeiten gegeben.





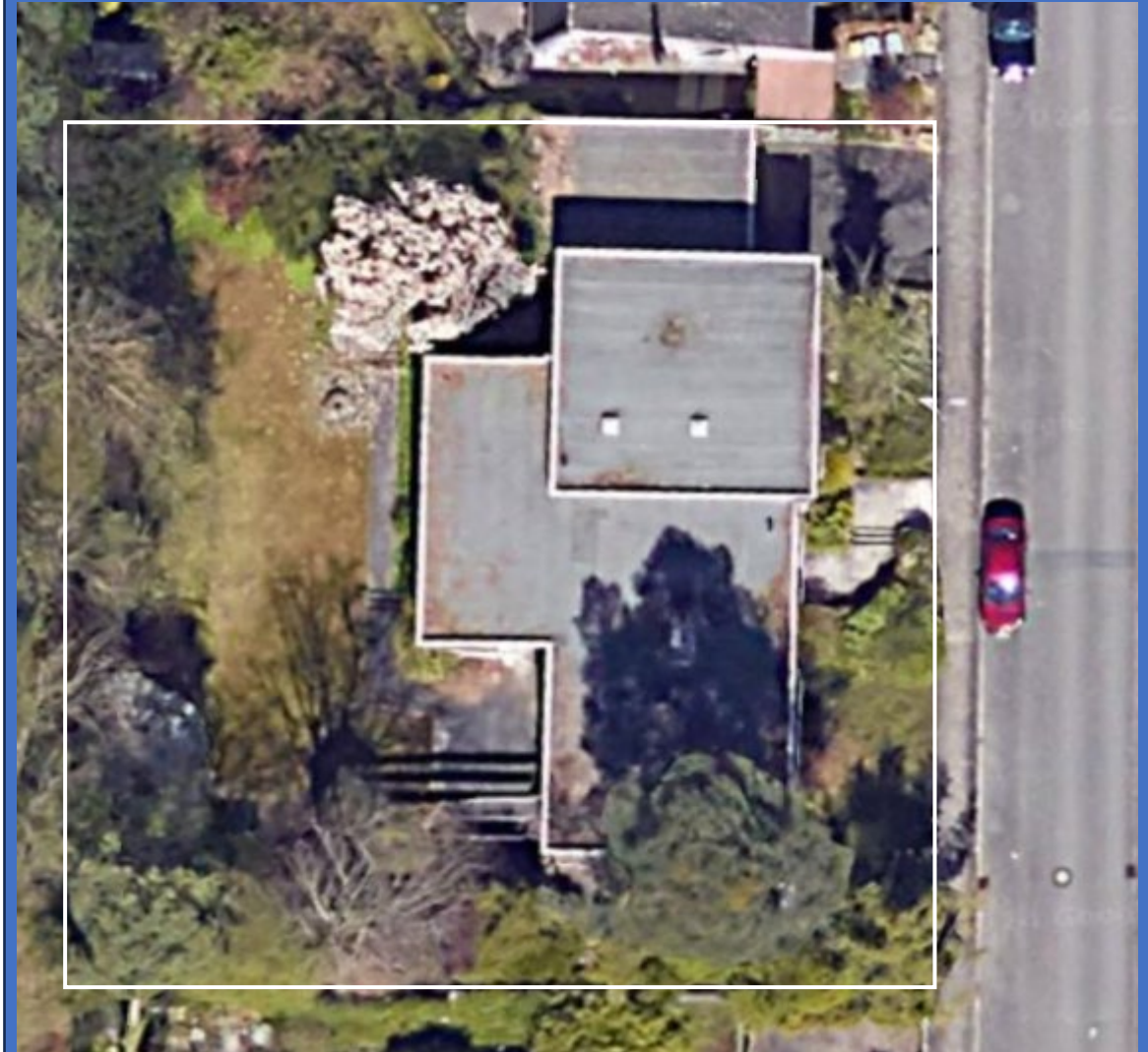
# Vorteil Erbbaurecht.

Das Grundstück dieses Anwesens ist Eigentum der Stiftung des Erzbistums Bamberg und wird vom Erwerber der Immobilie lediglich gepachtet. Die aktuelle Pacht für das Erbbaurecht beträgt ca. 264 €/Monat und läuft noch weitere 46 Jahre. Nach Ablauf dieser Pachtzeit kann der Pächter das Grundstück für jeweils 99 weitere Jahre wiederpachten. Darüber hinaus hat der Pächter ein eingetragenes Vorkaufsrecht im Falle einer Veräußerung.

Ihr Vorteil: für das Grundstück (Verkehrswert alleine ca. 1,3 Mio. EUR) fallen außer der monatlichen Pacht KEINE Kosten an.

Nähere Informationen zum Thema Erbbaurecht des Erzbistums Bamberg finden sie hier:

<https://liegenschaften.erzbistum-bamberg.de/>



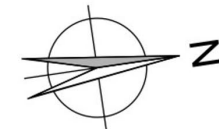
# Grundrisse.

Diele	9,5qm
WC	2,8qm
Lesen	10,5qm
Küche/HWR	21,0qm
Essbereich/Kamin	54,4qm
Wohnen	38,0qm
Flur	7,5qm
Kinderzimmer	12,7qm
Kinderzimmer	12,5qm
Duschbad	4,0qm
Eltern	17,0qm
Badezimmer	9,2qm
Terrasse-Süd (50%)	16,8qm
Terrasse-West (50%)	19,5qm
Atrium (50%)	15,5qm
<b>Gesamt Ebene</b>	<b>250,9qm</b>

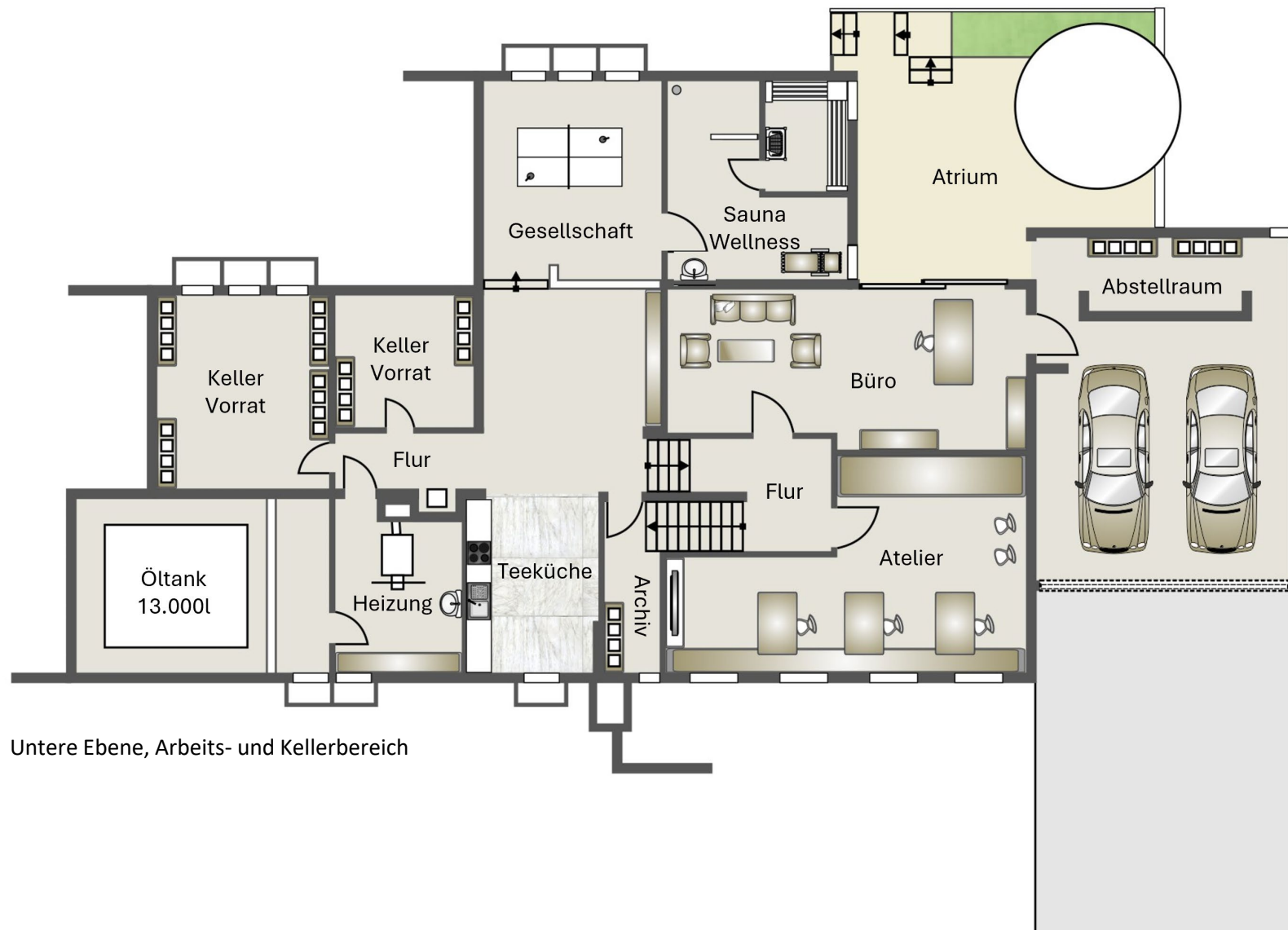


Haupteingang, Wohn- und Schlafbereich

# Grundrisse.



Büro	24,8qm
Atelier	29,6qm
Flur Atelier/Büro	6,0qm
Gesellschaftsraum	43,6qm
Sauna/Wellness	13,4qm
Keller/Archiv	4,7qm
Teeküche	10,8qm
Heizung	9,9qm
Öltankraum	20,8qm
Keller/Vorrat	15,3qm
Keller/Vorrat	9,2qm
Flur Kellerraum	4,3qm
<b>Gesamt Ebene</b>	<b>192,4qm</b>



Untere Ebene, Arbeits- und Kellerbereich

Flächenangaben können geringfügig von den tatsächlichen Grundflächen abweichen. Die hier gezeigten Pläne dienen nur der Darstellung und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

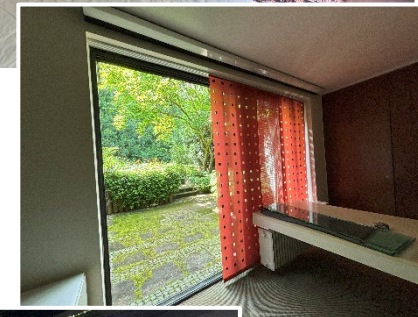
Die Angaben und genannten Eigenschaften in diesem Prospekt dienen dem Zwecke der Präsentation und stellen keine verbindliche Zusage dar, auch wenn sie nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden sind.



# Große Möglichkeiten zur Entfaltung

Ihr Neues Zuhause:

- Baujahr 1972
- Bungalow mit 4 Ebenen (Split-Level)
- Massive Bauweise
- Verdeckte Dachschräge (ca. 7° Gefälle)
- Ca. 397 qm Wohnfläche
- Ca. 64 qm zusätzliche Nutzfläche
- 1.062 qm Grundstück mit Süd-West Ausrichtung
- Über 100qm umlaufende Außenterrassen
- 8 Zimmer, davon 2 als Büro/Einliegerwohnung nutzbar
- Elternschlafzimmer mit Bad/Badewanne ensuite
- Zusätzliches Duschbad
- Gäste-WC
- Öl-Zentralheizung mit teilw. Fußboden- bzw. Unterbodenheizung
- Offener Kamin
- Doppelgarage mit direktem Wohnungszugang
- Separater Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Fliesenböden, Natursteinböden, Holzböden, Teppichböden
- DSL-Telefon/Internet Anschluss
- Gartenteich
- Energieausweis (Verbrauchsausweis) Effizienzklasse F, 198,60kWh/(m<sup>2</sup>·a) – Warmwasser inklusive
- Photovoltaik nachrüstbar





Fragen?  
Besichtigung erwünscht?

Ralf Soldner steht Ihnen persönlich zur Verfügung.

0176 / 634 494 58

Ralf.Soldner@immo-soldner.de

www.immo-soldner.de

**RALF SOLDNER**  
IMMOBILIEN / REAL ESTATE

