StadtLandHome
IMMOBILIEN

Luxus, Freiheit und Natur – Ein Refugium für höchste Ansprüche

Objekt: TL619 • 91056 Erlangen / Dechsendorf
Preis auf Anfrage



StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	TL619
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	8 Freiplätze 4 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Wohnfläche	ca. 839 m^2
Nutzfläche	ca. 313 m^2
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 5.655 m^2
Anzahl sep. WC	4
PLZ	91056

Ort	Erlangen / Dechsendorf
Außen-Provision	3,57 %
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	138,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	29.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1993
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Beschreibung

In einer der renommiertesten und exklusivsten Wohnlagen Erlangens präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als seltene Gelegenheit für Käufer mit höchsten Ansprüchen an Wohnqualität, Privatsphäre und Großzügigkeit. Vergleichbare Liegenschaften gelangen in dieser Lage nur äußerst selten auf den Markt.

Auf einem weit über 5.000 m^2 großen Grundstück, bestehend aus mehreren Flurstücken, vereint das Anwesen luxuriöses Wohnen mit parkähnlicher Natur und beeindruckender Freiheit. Weitläufige Grünflächen, alter Baumbestand, ein eigenes Waldareal sowie großzügige Rasenflächen schaffen eine Atmosphäre, die eher an einen privaten Landsitz als an ein klassisches Wohnhaus erinnert.
Mit weit über 1.000 m^2 Wohn- und Nutzfläche bietet die Immobilie außergewöhnliche Möglichkeiten für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder anspruchsvolle Käufer mit entsprechendem Platzbedarf.

Herzstück ist der repräsentative Wohnbereich mit über 100 m^2 Fläche, stilvollem Kamin und beeindruckender Raumwirkung. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen ein besonderes Wohngefühl.

Der großzügige Koch- und Essbereich bietet Platz für mindestens 12 Personen und bildet den idealen Mittelpunkt für Familie, Freunde und Gäste. Mehrere Küchen, Badezimmer und Gäste-WCs, zwei vollständig ausgestattete Einliegerwohnungen sowie die vollständige Unterkellerung ermöglichen vielfältige Nutzungskonzepte.

Abgerundet wird das Anwesen durch ein außergewöhnliches Freizeit- und Wellnessangebot. Fitnessraum, Poollandschaft, Wintergarten mit eigener Hausbar und Teppanyaki-Grill, weitläufige Terrassenflächen, ein Koi-Karpfenteich sowie großzügige Grünflächen schaffen ein Ambiente von besonderer Exklusivität.

Ein besonderes Highlight ist das private Waldareal mit Spazierwegen und Rückzugsorten.
Vier Garagen, ein großzügiger Innenhof sowie zahlreiche weitere Stellmöglichkeiten vervollständigen dieses außergewöhnliche Angebot.

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Lage

Dechsendorf zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen im Großraum Erlangen. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer hervorragenden Anbindung an die Erlanger Innenstadt, Herzogenaurach sowie den gesamten Wirtschaftsraum der Metropolregion Nürnberg.

Die unmittelbare Umgebung des Anwesens gehört zweifellos zu den attraktivsten Wohnlagen Dechsendorfs. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Villen, hochwertigen Einfamilienhäusern und großzügigen Anwesen mit altem Baumbestand. Die gewachsene Bebauung, die außergewöhnlich ruhige Lage sowie das hochwertige Umfeld schaffen ein Wohnambiente von besonderer Qualität. Die Verbindung aus Natur, Privatsphäre und hoher Lebensqualität verleiht diesem Teil Dechsendorfs eine Exklusivität, die selbst innerhalb des Stadtteils Seltenheitswert besitzt.

Ein besonderes Highlight ist der nur wenige Gehminuten entfernte Dechsendorfer Weiher, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Region. Ob Baden, Segeln, Stand-Up-Paddling, Spaziergänge entlang des Ufers oder ausgedehnte Fahrradtouren durch die angrenzenden Wälder, die Freizeitmöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Die einzigartige Kombination aus Wasser, Wald und exklusiver Wohnlage macht Dechsendorf weit über die Stadtgrenzen hinaus zu einer gefragten Adresse.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Die Erlanger Innenstadt, die Universitätskliniken sowie die bedeutenden Arbeitgeber der Region sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Lage vereint damit auf einzigartige Weise Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit mit den Vorzügen einer etablierten und hervorragend angebundenen Wohnlage. Eine seltene Kombination, die höchste Ansprüche an Wohnqualität erfüllt und den besonderen Charakter dieses Anwesens zusätzlich unterstreicht.

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Impressionen



Essbereich mit Blick ins Grüne



Kaminlounge mit Barbereich

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Exklusiver Indoor-Pool mit Wellnessbereich



Gartenansicht des Anwesens

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Repräsentativer Empfangsbereich



Maßgefertigter Ankleideraum



Großzügiges Zimmer im Obergeschoss



Masterbad en Suite



Offener Koch- und Essbereich



Wohnsalon mit Kamin

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Wintergarten mit Hausbar



Wettergeschützte Terrasse



Großzügige Sonnenterrasse



Eindrucksvolle Zufahrt mit Garagenanlage



DSCF0291



DSCF0283

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Grundriss



StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

OG



StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Lageplan



Lageplan

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



Herr Emir Lübeck
StadtLandHome Immobilien
Hilpertstr. 23
91052 Erlangen

Telefon: +49 1512 9156279

Mobil: +49 1512 9156279

E-Mail: emir.luebeck@stadtlandhome.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.