
**Exklusiver Bungalow
mit Schwimmhalle und Wellnessbereich
in bester Wohnlage in Erlangen-Sieglitzhof**



KUHN ■ **IMMOBILIEN**
Ihre Maklerin in allen Lebenslagen

91054 Erlangen Hasenweg 2

Immobilientyp:	Haus
Vertriebsart:	Kauf
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 153,00 m ²
Kaufpreis:	1.350.000,00 EUR
Grundstücksfläche:	ca. 682,00 m ²
Angebotsnummer:	304

Ihr Ansprechpartner:	Katja Heckelmann-Kuhn
Adresse:	Gutenbergstr. 19 97688 Bad Kissingen
E-Mail:	kuhn@immobilienmakler-badkissingen.de
Telefon geschäftlich:	+49 971 2770
Mobiltelefon:	+49 170 6565063
Fax:	+49 971 62852
Homepage:	https://immobilienmakler-badkissingen.de

Objektkriterien

Objektkategorie:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1970 / 1989
Objektzustand:	Gepflegt
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	137,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	Klasse E
Primärenergieträger:	Öl

Ausstattungen / Merkmale:

als Ferienimmobilie geeignet

Einbauküche

Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC

Fliesen

Gartenterrasse

Keller, Keller als Wohnraum nutzbar, Unterkellert (Voll)

Sauna, Swimmingpool

Frei werdend

Massiv

Walmdach

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Erlangen bieten wir Ihnen exklusiv diesen charmanten, voll unterkellerten Bungalow mit einzigartigen Ausstattungsmerkmalen zum Kauf an. Das Anwesen liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in bester Nachbarschaft und überzeugt neben der exzellenten Lage durch seine Privatsphäre, Großzügigkeit und hochwertigen Ergänzungsbauten.

Der Bungalow wurde im Jahr 1970 in solider Bauweise errichtet und bietet im Erdgeschoss eine gut geschnittene Wohnfläche mit vier Zimmern. Küche, Bad, Diele und Gäste-WC. Im voll ausgebauten Keller wurden weitere Flächen als Wohnraum genutzt, darunter ein Zimmer mit zwei Fenstern, zwei Ankleiden, ein Bad mit Dusche und der Partykeller. Es schließt sich an ein Wäscheraum und ein Heizungsraum.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die im Jahr 1989 vom damaligen Eigentümer – einem Unternehmer aus der Heizungs- und Sanitärbranche – errichtete private Schwimmhalle mit integrierter Sauna und Whirlpool. Hier genießen Sie Wellness pur, in Ihren eigenen vier Wänden. Das große Schwimmbecken mit Gegenstromanlage ermöglicht Ihnen aber auch ein gesundes Ganzkörpertraining – bequem zu Hause, ganz ohne Fahrt ins Schwimmbad.

Etwa zur selben Zeit wurde zudem eine umfassende energetische Sanierung des Hauses durchgeführt.

Die Garage verfügt über einen direkten Zugang in den Keller des Hauses (ideal für die Vorratseinkäufe) wie auch in den Garten.

Zwischen Haupthaus und Schwimmhalle befinden sich liebevoll angelegte Grünflächen mit einem Teich, großzügiger Terrassenfläche, sowie einem überdachten Sitz- und Liegebereich. Dieser gesamte beleuchtbare Außenbereich ist uneinsehbar und bietet somit ideale Voraussetzungen zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien.

Ausstattung im Überblick:

- Bestlage: Ruhige Anliegerstraße in sehr guter Nachbarschaft
- 632 m² Grundstück in ruhiger, kaum einsehbarer Lage
- Garage, Carport, zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt
- Große Terrasse mit Überdachung und eingebauten Heizstrahlern; Gartenteich mit Umwälzpumpe
- Schwimmhalle, Schwimmbecken mit Gegenstromanlage und Wasseraufbereitungsanlage; Maße des Beckens: 6,50 m x 4,00 m; Tiefe 1,60 m; mit Sauna und Whirlpool (Baujahr ca. 1989)
- voll unterkellert, größtenteils wohnlich ausgebaut (u. a. Partyraum, Ankleide)
- Hochwertige Außenanlagen, viel Privatsphäre

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus bester Lage, großzügigem Raumangebot, Privatsphäre und Wellness Komfort – ideal für Familien, Paare oder Freiberufler, die Wohnen und Erholung in einem harmonischen Gesamtpaket suchen.



Herzlich Willkommen



Blick zur Garageneinfahrt

Lagebeschreibung

Das Anwesen liegt in Erlangen - Sieglitzhof.



Aussenansicht - Garagenzufahrt



Diele; Blick ins Esszimmer und Zugang zum Garten

Ausstattung

Neben den bereits genannten Merkmalen sind vorhanden:

- Einbauküche mit Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Ölheizung Buderus, Bj 1989; 13.000 ltr. Tank./ aktueller Inhalt ca. 4.000 ltr.
- Fernwärmeanschluss im Haus
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Zwei Kachelöfen
- Abstellraum auf dem Grundstück für Gartengeräte



Kaminzimmer



Wohnen

Sonstiges

Die Immobilie kann nach Abschluss der Kaufabwicklung umgehend übernommen werden und wird in geräumtem Zustand, bzw. nach Absprache übergeben.

Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf Informationen Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause – ziehen Sie ein und genießen Sie den Komfort dieses Hauses in bester Wohnlage! - Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Provisionshinweis

Käuferprovision: 3.57 % inkl. ges. MwSt. vom Beurkundungspreis



Küche



Bad mit Fenster



Bad mit Dusche u. Wanne



Gäste WC



Partyraum



Hauszugang



Neu überdachter Bereich und Zugang zum Schwimmbad



Überdachter Freisitz



Schwimmbad



Schwimmbad mit Liegeterrasse



Whirlpool - Schwimmbad



Sauna



Zufahrt Garge und Carport



Aussenansicht vom Garten



Garten



Gartenteich mit Umwälzpumpe



Gartenanlage



Grundriss





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Erlangen**
Nägelsbachstraße 67
91052 Erlangen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 23.06.2025

Flurstück: 2658/16
Gemarkung: Erlangen

Gemeinde: Erlangen
Landkreis: Erlangen
Bezirk: Mittelfranken

