



## 91058 Erlangen

# Reihenmittelhaus mit Potenzial – solide und mit Gestaltungsspielraum



**399.000 €**

Kaufpreis

**129,3 m²**

Wohnfläche

**144 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-  
immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 129,3 m² |
| Grundstücksfläche | 144 m²   |
| Zimmer            | 4        |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1972 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1972     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis           | 399.000 €   |
| provisionspflichtig | ✓           |
| Aussen-Courtage     | 3,00% zzgl. |
| Mieteinnahmen ist   | 1.155 €     |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓



## Beschreibung

Dieses im Jahr 1972 erbaute Reihemittelhaus vereint solide Substanz, eine klassische Raumaufteilung und eine bereits bestehende Vermietungssituation zu einer interessanten Immobilie mit langfristiger Perspektive. Das Haus ist derzeit vermietet und eignet sich damit besonders für Käufer, die eine Immobilie mit laufender Nutzung und Entwicklungspotenzial suchen.

Mit insgesamt 4 Zimmern bietet das Reihemittelhaus eine gut nutzbare Wohnstruktur, die sich seit vielen Jahren im Alltag bewährt hat. Der Grundriss ist funktional angelegt und schafft angenehme Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse – ob für Paare, kleine Familien oder perspektivisch auch für Käufer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Der Innenbereich wurde bereits renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, ansprechenden Zustand. Die neutral in Weiß gehaltenen Bäder wirken hell, zeitlos und zurückhaltend und lassen sich problemlos mit unterschiedlichen Einrichtungsstilen kombinieren. Dadurch bietet die Immobilie eine solide und gepflegte Grundlage, auf der langfristig aufgebaut werden kann.

Ein besonderer Vorteil liegt in der Kombination aus aktueller Vermietung und weiterem Wertsteigerungspotenzial. Käufer profitieren von einer bestehenden Nutzungssituation, während sich die Immobilie perspektivisch durch gezielte Modernisierungen weiterentwickeln lässt. Ausstattung, Technik und energetische Maßnahmen können dabei nach und nach an heutige Standards angepasst werden, ohne dass der Charakter eines soliden Reihenhauses verloren geht.

Zusätzliche Nutzfläche im Keller erweitert die praktischen Möglichkeiten des Hauses. Ob Stauraum, Hauswirtschaft, Hobbybereich oder Lagerfläche – die vorhandenen Flächen bieten wertvolle Ergänzungen zur eigentlichen Wohnfläche und erhöhen die Alltagstauglichkeit der Immobilie deutlich.

Dieses Reihemittelhaus ist eine überzeugende Gelegenheit für Käufer, die eine vermietete Immobilie mit gepflegtem Innenbereich, klassischer Raumaufteilung und langfristigem Potenzial suchen. Eine Immobilie, die bereits heute solide genutzt wird und zugleich interessante Perspektiven für die Zukunft eröffnet.

## Lage

Erlangen liegt im Herzen der Metropolregion Nürnberg und verbindet als Universitäts- und Siemensstadt wirtschaftliche Dynamik mit hoher Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch ihre barocke Innenstadt, weitläufige Grünanlagen und ein ausgeprägtes Kulturangebot aus. Der Stadtteil Bruck zählt zu den etablierten Wohnvierteln Erlangens und überzeugt durch seine gute Anbindung sowie eine gewachsene Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen.

Das Reihemittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit familienfreundlichem Charakter. Die Nahversorgung ist bestens gesichert, mehrere Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Kindergärten und Grundschulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet gut verteilt und schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Innenstadt Erlangens ist ca. drei Kilometer entfernt und bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Autobahnanschlüsse zur A3 und A73 sind in etwa zehn Fahrminuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an Nürnberg, Fürth und das weitere Umland ermöglicht. Naherholungsgebiete wie der Regnitzgrund laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.



## Sonstige Angaben

---

Reihenmittelhaus, Baujahr 1972  
4 Zimmer  
voll unterkellert / zusätzliche Nutzfläche im Keller  
innen bereits renoviert  
neutrale weiße Bäder  
grundsätzlich bezugsfähig  
weiterer Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf vorhanden  
ideal für Eigennutzer mit Wunsch nach Gestaltungsspielraum  
Derzeit vermietet!















