91052 Erlangen

Projekt mit Potenzial in Toplage Erlangens – Zweifamilienhaus mit Garten



1.049.000 €
Kaufpreis

212 m²
Wohnfläche

681 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212 m²
Nutzfläche	90 m²
Geschossflächenzahl (GFZ)	1
Grundstücksfläche	681 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.049.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.06.2034
Baujahr (Haus)	1938
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	338.90

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 befindet sich auf einem großzügigen, ca. 681 m² großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2009 erfolgte eine größere Modernisierung, bei der unter anderem die Heizungsanlage erneuert und ein Niedertemperaturkessel installiert wurde. Dennoch weist die Immobilie alters- und zustandsbedingt einen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Künftige Eigentümer sollten daher neben dem Kaufpreis zusätzliche finanzielle Mittel für die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einplanen.

Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie zwei voll ausgestattete Küchen. Diese Raumaufteilung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen geräumigen Keller. Der Spitzboden bietet vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen zusätzliches Ausbaupotenzial.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung, während im Erdgeschoss in der Küche und im Badezimmer eine Fußbodenheizung vorhanden ist. Die bestehende Ausstattung entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards und bedarf einer entsprechenden Überarbeitung. Im Zuge der notwendigen Sanierungsmaßnahmen bietet sich die Möglichkeit, die Immobilie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und langfristig an zeitgemäße Wohnansprüche anzupassen.

Das weitläufige Grundstück überzeugt mit einem großzügigen Garten, der zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung sowie zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Eine große Terrasse und ein Holzpavillon ergänzen den Außenbereich. PKW-Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ein weiteres interessantes Potenzial bietet das Grundstück hinsichtlich einer möglichen Bebauung mit einer Doppelhaushälfte, für deren Errichtung bereits Planungen vorliegen. Damit eröffnet sich für Kaufinteressenten eine zusätzliche Entwicklungsperspektive. Die Realisierung des Bauvorhabens steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Das familienfreundliche Umfeld macht die Immobilie insbesondere für Familien und Mehrgenerationenhaushalte interessant.

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Kaufinteressenten, die bereit sind, in die vorhandene Bausubstanz zu investieren und den erforderlichen Sanierungsaufwand bewusst in ihre finanzielle Planung einzubeziehen oder das Entwicklungspotenzial des Grundstücks nutzen möchten. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Lage bietet eine interessante Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohn- und Bauvorhaben.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, Fragen zu den bestehenden Planungen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:
Marie Fürstaller
Telefon: +49 9131 828900-22
E-Mail: marie.fuerstaller@von-poll.com

Lage

Attraktiver Standort mit hervorragender Infrastruktur und Entwicklungspotenzial

Erlangen zählt zu den bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten der Metropolregion Nürnberg und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie ein dynamisches wirtschaftliches Umfeld. Renommierte Arbeitgeber wie Siemens und Siemens Healthineers, die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg sowie der etablierte Medizintechniksektor prägen den Standort und begünstigen eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Zukunftsorientierte Stadtentwicklungsprojekte unterstreichen die Attraktivität Erlangens als Wohn-, Arbeits- und Investitionsstandort.

Das Grundstück befindet sich in einer attraktiven, zentral gelegenen Wohnlage mit sehr guter Anbindung an bedeutende Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen. Insbesondere die Nähe zur Universität und zu großen Arbeitgebern bietet ideale Voraussetzungen für die Entwicklung modernen Wohnraums, beispielsweise in Form von Studentenapartments oder Eigentumswohnungen.

Die umliegende Infrastruktur gewährleistet eine komfortable Versorgung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Norma sind innerhalb von rund neun bis zehn Gehminuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und medizinische Einrichtungen sehr gut ausgebaut. Die Röthelheim Apotheke befindet sich nur etwa drei Gehminuten entfernt, das Medic-Center Röthelheimpark ist in rund elf Gehminuten erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Ohm-Gymnasium sowie den Bahnhof Erlangen Paul-Gossen-Straße gegeben. Darüber hinaus bieten zahlreiche Grünflächen, Parks und Sportanlagen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, einem vielfältigen Bildungsangebot, kurzen Wegen und einer gut ausgebauten Infrastruktur macht diesen Standort für unterschiedliche Zielgruppen besonders interessant.

Für Bauträger, Investoren und private Bauherren bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit, zeitgemäßen Wohnraum in einem gefragten Umfeld mit langfristigen Entwicklungsperspektiven zu schaffen.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com









VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

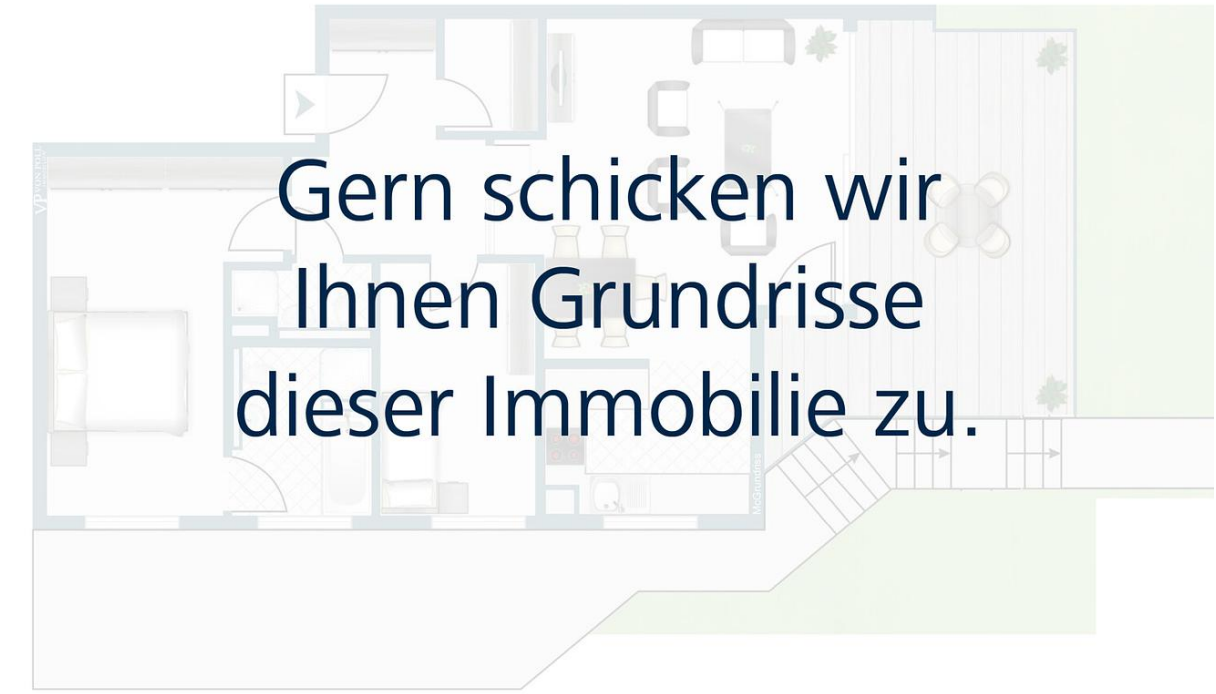
T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen


Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
Immobilien-bewertung – exklusiv und professionell.
• Was ist Ihre Immobilie wert?
• Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
• Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.
www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

