91056 Erlangen

Zweifamilienhaus mit drei Wohnebenen und großem Garten in Erlangen oder doch ein Neubau

849.000 €
Kaufpreis

260 m²
Wohnfläche

738 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m²
Nutzfläche	105 m²
Grundstücksfläche	738 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	1988
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.10.2026
gültig bis	30.09.2036
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	329.45
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit drei separaten Wohnebenen
- Sanierung notwendig
- ca. 260 m² Wohnfläche
- ca. 738 m² Grundstück
- 9 Zimmer
- großzügige 3-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Küche, Bad, separatem WC und Wintergarten
- 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Küche und Bad; renovierungsbedürftig und nach eigenen Vorstellungen gestaltbar
- Kachelofen und Fußbodenheizung im Wohnzimmer des Erdgeschosses
- Badezimmer mit Sauna im Erdgeschoss
- doppelt verglaste Holzfenster
- vollständig unterkellert mit zahlreichen Abstell- und Stauflächen
- große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- großzügiger Garten mit Schuppen und zusätzlichen Lagerflächen
- ruhige, gewachsene Wohnlage in Erlangen
- gute Anbindung an die Innenstadt und das überregionale Verkehrsnetz

Beschreibung

Dieses 2- bis 3-Familienhaus in Erlangen verbindet großzügiges Wohnen mit einer Aufteilung, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Mit ca. 260 m² Wohnfläche auf einem ca. 738 m² großen Grundstück und drei über das gemeinsame Treppenhaus erreichbaren Wohnebenen eignet sich die Immobilie besonders für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich jeweils großzügige 3-Zimmer-Wohnungen mit zwei Schlafzimmern, Küche, Badezimmer, separatem WC und Wohnzimmer. Beide Wohnungen verfügen über einen Wintergarten. Im Erdgeschoss ergänzen ein Kachelofen, eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Sauna die Ausstattung. Das Dachgeschoss bietet eine weitere Wohneinheit.

Das Haus, dass einer Sanierung bedarf, ist vollständig unterkellert und verfügt über zahlreiche Keller- und Abstellräume. Zum Grundstück gehören ein großer Garten, zusätzliche Schuppen- und Lagerflächen sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Der Wohnhausanbau und der wesentliche Innenausbau erfolgten 1988. Aus diesem Jahr stammen auch die doppelt verglasten Holzfenster und die Öl-Zentralheizung; die Außenwände an der Nord- und Westseite wurden ebenfalls 1988 gedämmt.

Die Kombination aus drei separat nutzbaren Wohnebenen, großzügigem Grundstück und rund 260 m² Wohnfläche bietet vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen und Vermietung.
Auch ein Neubau auf dem schönen Grundstück wäre realisierbar.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnumfeld im Erlanger Westen. Die Lage verbindet entspanntes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt und bietet zugleich kurze Wege ins Grüne.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind im Erlanger Stadtgebiet gut angebunden.

Die Erlanger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind mit dem Auto, dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Mehrere Stadt- und Regionalbuslinien verbinden die verschiedenen Stadtteile mit dem Zentrum. Über die A73 besteht zudem eine gute überregionale Anbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und Bamberg.

Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zur Erlanger Innenstadt.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die

strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

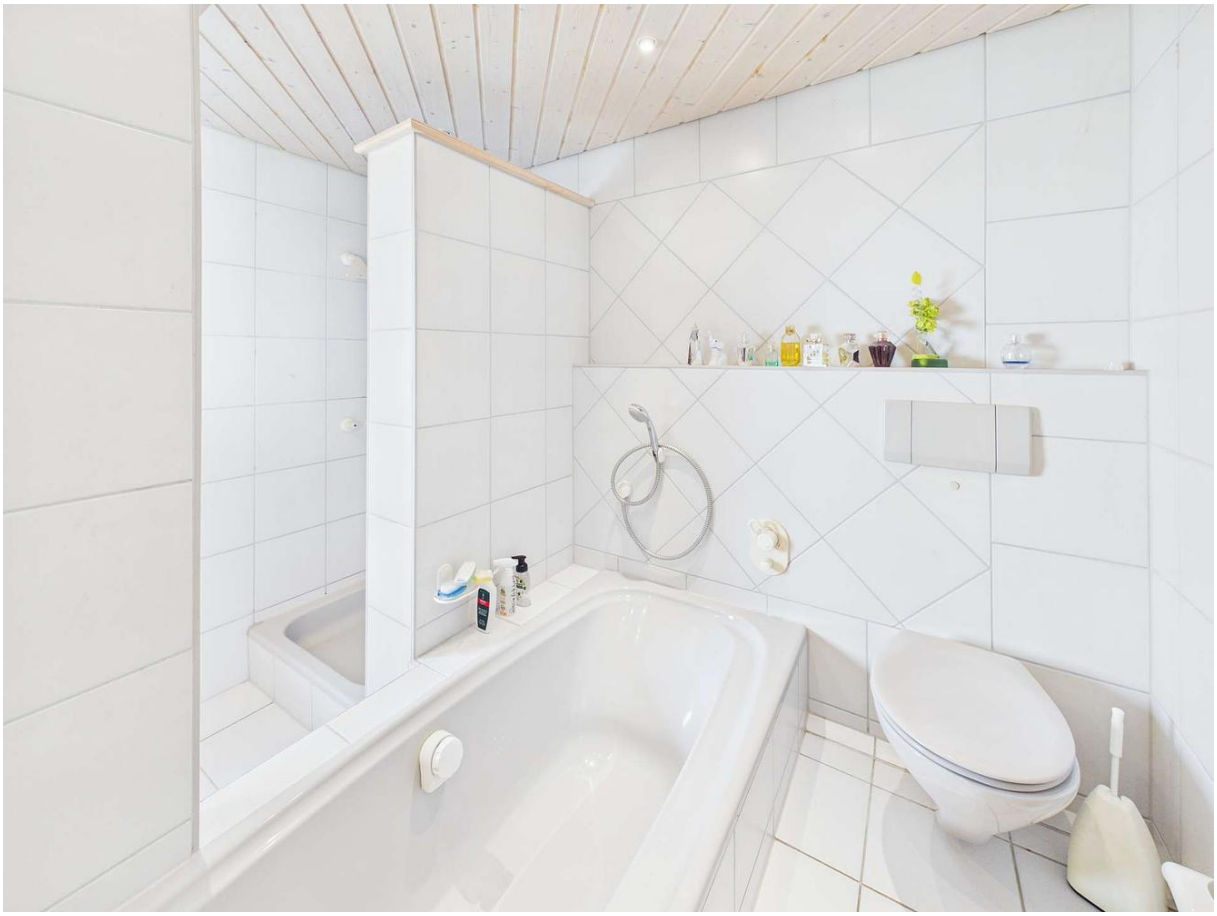
Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

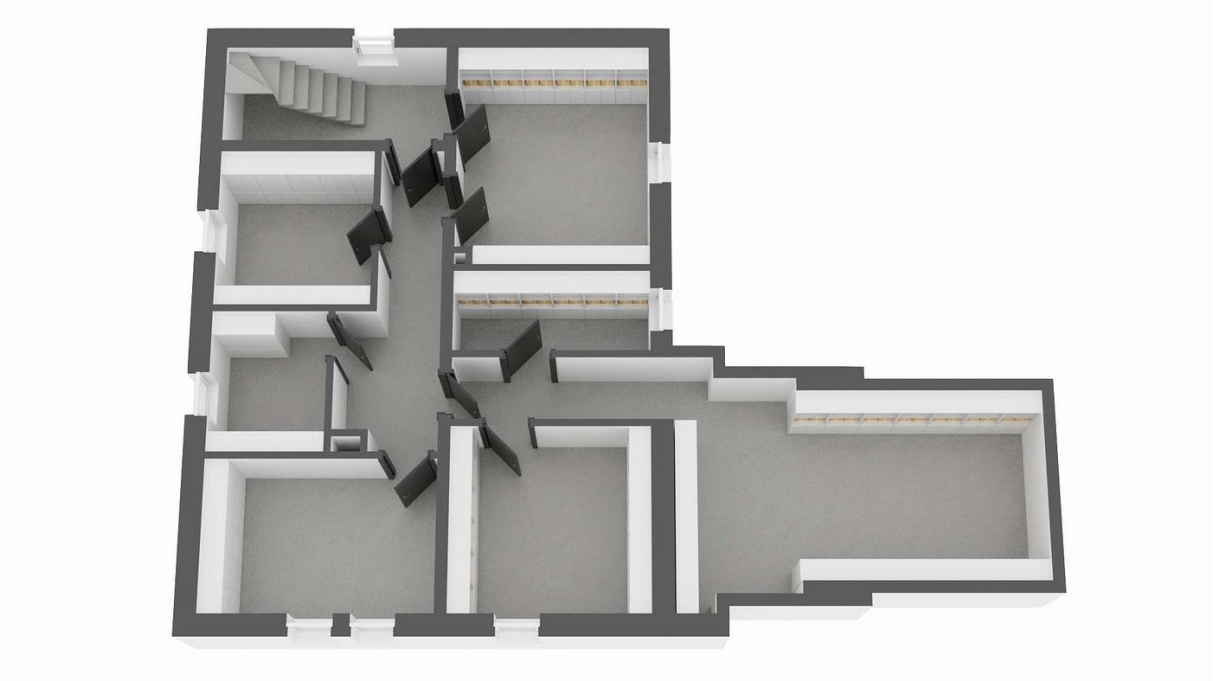
Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN



Umzugskarton
Premium Qualität
BONITA
NÜVE 30000

Anton Host