

Erlangen – Sebaldussiedlung

# Sebaldussiedlung - Erlangen Reihenmittelhaus zur Sanierung, großbürgerlich geschnitten 50er Jahre

Objektnummer: 24125026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24125026          |
| Wohnfläche    | ca. 135 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 6                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 1957              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 590.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1986                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 42 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon            |

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELEKTRO     |
| Energieausweis gültig bis  | 05.10.2033  |
| Befeuierung                | Elektro     |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 236.30 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G              |

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen







### 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](http://www.von-poll.com)

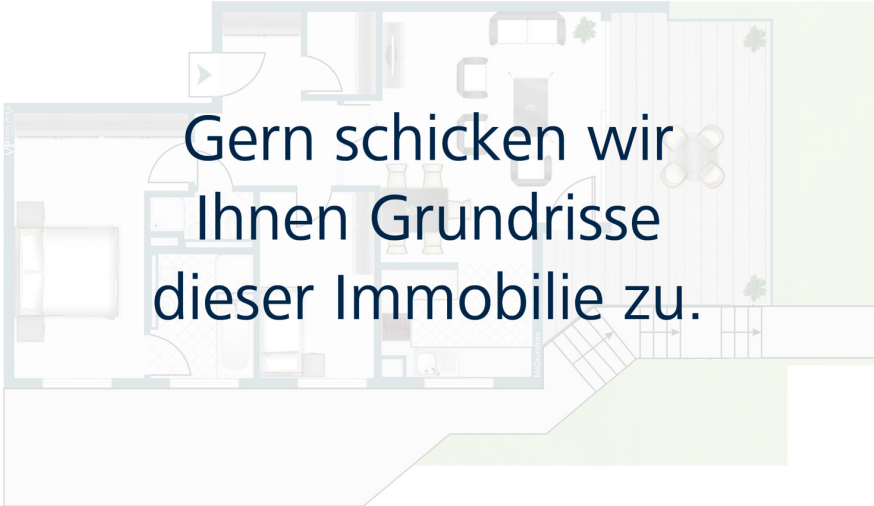
Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 09 131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

**Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung**

## Ein erster Eindruck

Großbürgerlich geschnittenes Reihemittelhaus aus den 50igern möchte in neuem Glanz erstrahlen. Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Reihemittelhaus aus dem Jahr 1957 mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche ist gfs. erweiterbar. Das Grundstück bietet insgesamt 430 qm und das direkt zum Haus gehörende Grundstück mit Garten umfasst 388 qm. 44qm beziehen sich auf die Zuwegung. Der Garten bietet im hinteren Bereich einen schönen lichten Baumbestand. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2,5 Bäder. Außerdem gibt es einen Balkon. Der Garten hat Süd-/Westausrichtung. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie können das Haus gartenseitig etwas erweitern. Das Dach wurde 1961 ausgebaut und das ganze Haus wurde 1986 zuletzt renoviert. Die Beheizung erfolgt über eine Ofenheizung. Aufgrund des Sanierungsbedarfs bietet die Immobilie ein großes Potenzial für die Umsetzung eigener Wohnideen. Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe zur Uni mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in der Natur ein und bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage. Insgesamt handelt es sich bei diesem Reihemittelhaus um eine interessante Immobilie mit Potenzial, die sich ideal für Familien eignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Ausstattung und Details

Das Objekt ist leerstehend und sanierungsbedürftig.

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung

## Alles zum Standort

Die Sealdussiedlung (früher auch als Gartenstadt Süd bezeichnet) ist ein Wohngebiet im Südosten der mittelfränkischen Stadt Erlangen, das nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Die Bezeichnung des Stadtteils rührt aus der Lage auf einer Rodungsfläche des Sealdes Reichswaldes her. Innenstadt Erlangen: 2,5 km Flughafen Nürnberg: 12 KM

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 236.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)