Erlangen – Alterlangen

Sonne, Ruhe, Privatsphäre – Ihr Garten wartet schon!

Objektnummer: 26125028

KAUFPREIS: 960.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26125028
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	960.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	251.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

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

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

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Winkelhaus mit Südgarten in ruhiger Lage von Alterlangen! - Der Südgarten ist das Herzstück dieser Immobilie!

Dieses freistehende Einfamilienhaus in begehrter Lage von Alterlangen bietet mit ca. 208 m² Wohnfläche und einem 550 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Platz für Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.
Das Haus wurde 1976 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss in L-Form, der Wohn- und Schlafbereiche klar voneinander trennt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem Kamin öffnet sich über große Fensterflächen zur überdachten Terrasse und in den uneinsehbaren Südgarten. Durch die besondere Bauweise als Winkelhaus entsteht ein geschützter Außenbereich, der nahezu wind- und blickgeschützt ist – ein echtes Plus an Wohnqualität, das in dieser Lage selten zu finden ist.

Ein besonderes Highlight ist die auf der Dachfläche installierte Photovoltaikanlage, die zur nachhaltigen Energiegewinnung beiträgt und die Energieeffizienz des Hauses unterstützt sowie eine Solarthermie für die Unterstützung von Warmwasser und sorgt so für mehr Unabhängigkeit bei den Energiekosten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss: Hier kann bei Bedarf zusätzlich Wohnraum entstehen - eine seltene Möglichkeit, die Immobilie flexibel zu erweitern und den Wert langfristig zu steigern.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch je nach Anspruch Modernisierungspotenzial – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen

verwirklichen möchten.

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe und Stadtnähe:
Die Erlanger Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Wenn Sie eine Immobilie suchen, die sowohl zentrumsnah aber ruhig gelegen als auch gut angebunden ist, bietet es ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Zukunft gestalten.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Ausstattung und Details

- offener Wohn-/ Essbereich
- Wohnzimmer mit Kamin
- ein Zimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Original Parkett im Wohnbereich, großzügige Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Photovoltaik-/Solaranlage auf dem Dach
- große Fensterfronten im Wohnbereich
- eingewachsener ruhiger und geschützter Garten
- überdachte Terrasse
- vollunterkellert mit Dusch/WC und Sauna und viel Nutzfläche
- separate kleine Einzimmerwohnung und ein weiteres Zimmer im Souterrain mit eigenem Eingang
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut mit Dusch/WC, kann zu einem weiteren Zimmer erweitert und ausgebaut werden.
- Carport mit direktem Zugang zum Haus
- Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2013-2018 u.a. Fenster 3-fach Verglasung, Dachbodenausbau, Photovoltaik, Solar

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Alles zum Standort

Erlangen besticht als dynamisch wachsender Wirtschaftsstandort mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer hervorragend ausgebildeten, erwerbstätigen Bevölkerung. Die Stadt vereint eine exzellente Infrastruktur mit hoher Lebensqualität in einem sicheren und familienfreundlichen Umfeld. Renommierte Bildungseinrichtungen wie die Friedrich-Alexander-Universität prägen das Bild einer zukunftsorientierten Stadt, die durch ihre Nähe zu Nürnberg und die starke Präsenz von High-Tech- und Pharmaunternehmen eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum garantiert. Für Familien bietet Erlangen somit eine ideale Kombination aus beruflichen Chancen und einem lebenswerten Umfeld.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an erstklassigen Bildungsangeboten, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Kindergärten wie die Humanistische Kinderkrippe Alterlangen sind in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen, darunter das Albert-Schweitzer-Gymnasium und die Realschule am Europakanal, in einem Radius von sieben bis acht Minuten bequem zu erreichen sind. Diese Nähe ermöglicht Kindern und Jugendlichen eine sichere und stressfreie Schulweggestaltung, was Eltern ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit schenkt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in nur drei bis sechs Minuten Fußweg optimal gewährleistet, sodass auch eine flexible Mobilität für die ganze Familie gegeben ist. Auch die Internationale Schule FIS in Erlangen ist nur 10-15 min mit dem Auto entfernt auch das neu gestaltete Westbad (Freibad-Hallenbad) ist in unmittelbarer Nähe und kann mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreicht werden.

Für das Wohlbefinden der Familie sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Haus- und Fachärzte, darunter Hautarztpraxen und

Allgemeinmediziner, sind bereits in drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar. Apotheken wie die Lerchen Apotheke ergänzen das Gesundheitsangebot in direkter Nachbarschaft. Auch weiterführende Kliniken und spezialisierte Praxen sind binnen weniger Minuten erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort bedeutet. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die in nur vier bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Freizeitanlage Wöhrmühle lädt zudem zu entspannten Stunden im Grünen ein, während Sportanlagen und Jugendtreffs vielfältige Möglichkeiten für aktive und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung bieten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls hervorragend angebunden. Supermärkte wie EDEKA Wiemann sind in sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während weitere Einkaufsmöglichkeiten in nur 15 bis 18 Minuten bequem erreichbar sind. So ist eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und familiärer Geborgenheit jederzeit gewährleistet.

Diese Lage in Erlangen bietet Familien ein sicheres, geborgenes und zugleich lebendiges Umfeld, das durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältige Freizeitangebote ein ideales Zuhause für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft schafft.

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26125028 - 91056 Erlangen – Alterlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com