

Erlangen – Sebaldussiedlung

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

CODE DU BIEN: 24125026



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

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 430 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125026
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1986
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELEKTRO	Consommation d'énergie	236.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propriété



# 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)

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propriété

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.: 09131 - 82 89 00 0

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

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Une première impression

Großbürgerlich geschnittenes Reihenmittelhaus aus den 50igern möchte in neuem Glanz erstrahlen. Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus 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 Reihenmittelhaus 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.

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Détails des commodités

Das Objekt ist leerstehend und sanierungsbedürftig.

**CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung**

## Tout sur l'emplacement

Die Sebaldussiedlung (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 Sebalder Reichswaldes her. Innenstadt Erlangen: 2,5 km Flughafen Nürnberg: 12 KM

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 236.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)