

Erlangen - Alterlangen

# Die perfekte Balance: Urbanes Leben trifft auf private Ruheoase

CODE DU BIEN: 26125065



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

PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

- 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: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26125065</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>885.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 208 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1976</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b>		

CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>251.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.11.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1975</b>

CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**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: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## 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)



### Ihre Immobilienspezialisten

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

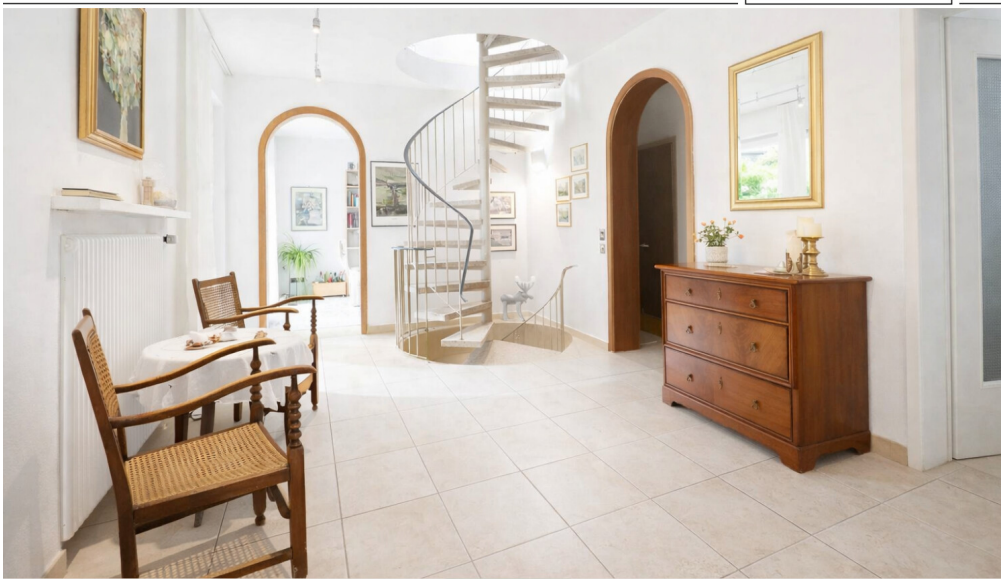
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

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

CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – 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)

VP VON POLL  
FINANCE

## 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

CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## **Une première impression**

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

**In begehrter Lage von Alterlangen präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus von 1976 auf ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstück als seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, geschützter Privatsphäre und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Auf rund 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Grundriss. Der großzügige offene Wohn- und Essbereich mit einem Kamin öffnet sich über große Fensterflächen zur überdachten Terrasse und in den uneinsehbaren, geschützten Südgarten. Durch die interessante 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.**

**Das ausgebaute Dachgeschoss mit zusätzlicher Ausbaureserve eröffnet weitere attraktive Möglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice.**

**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.**

**Die ruhige, zugleich hervorragend angebundene Lage machen dieses Wohnhaus zu einem besonderen Angebot:**

**Eine seltene Möglichkeit, die Immobilie flexibel zu erweitern und den Wert langfristig zu steigern.**

**Mitten im Leben und trotzdem angenehm entspannt: Dieses Haus verbindet urbane Nähe, kurze Wege und ruhiges Wohnen zu einem Zuhause, in das man nicht nur einzieht, sondern sofort bleiben möchte!**

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

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Tout sur l'emplacement

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. Renommierete 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 Alterlangens 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.**

**CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26125065 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Contact

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

**Matthias Gebhardt**

---

**Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen**

**Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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