

Erlangen - Alterlangen

# Sonne, Ruhe, Privatsphäre - Ihr Garten wartet schon!

*Número da propriedade: 26125028*



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

**PREÇO DE COMPRA: 960.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26125028	Preço de compra	960.000 EUR
Área	ca. 208 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	251.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen

## O imóvel



**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





### 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)

**Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 550 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Tudo sobre a localização

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 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.

**Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26125028 - 91056 Erlangen - Alterlangen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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