



## 91056 Erlangen

# Vom Praxisraum zum Wohnkonzept in bester Lage in Erlangen/Frauenaurach



**348.000 €**

Kaufpreis

**138 m²**

Gesamtfläche

**138 m²**

Gesamtfläche

**7**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

### Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Nutzfläche	165 m²
Gesamtfläche	138 m²
Zimmer	7

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1550
Text	Ein Energiepass

## Preise & Kosten

Kaufpreis	348.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

## Zustand

Baujahr	1550
letzte Modernisierung	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

### Heizungsart

Ofen	✓
------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Laminat	✓
---------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Die angebotene Immobilie wird derzeit noch als Arztpraxis betrieben und wegen Praxisaufgabe bis spätestens Ende 2025 frei. Sie befindet sich im 1. OG eines historischen Denkmalgebäudes welches 1993 in zwei Einheiten je zu je ½ aufgeteilt wurde und verfügt über eine Gewerbefläche von ca. 138 m<sup>2</sup>. Eine Nutzungsänderung in Wohnraum wurde von der Stadt Erlangen in Aussicht gestellt. Zum Angebot gehört ein ausbaufähiger Dachboden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>. Je nach Planung könnte eine Gesamtwohnfläche von ca. 248 m<sup>2</sup> realisiert werden. In einer Vorbesprechung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurden folgende Möglichkeiten eines Umbaus erörtert:

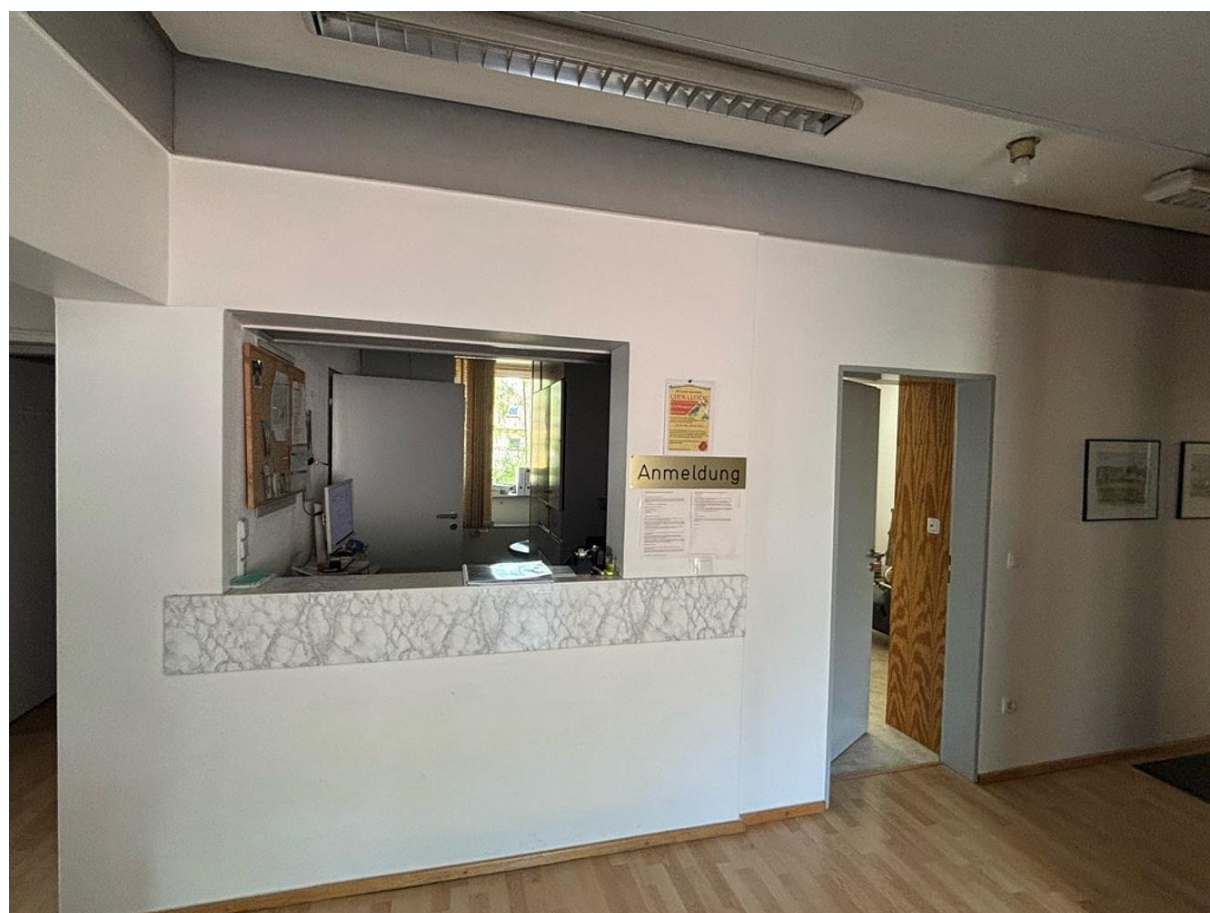
- Vorstellbar sind bis zu 4 Wohneinheiten.
- Erhaltenswerte Denkmalsubstanz wie Böden, Treppenhaus und Fachwerk müssen voruntersucht werden.
- Zur Belichtung im Dachgeschoss sind Fenstereinbauten in Form von Erkern möglich.

Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. 2019 wurden Fassade und Dachstuhl fachmännisch saniert sowie das Dach neu eingedeckt. Zum Anwesen gehören 5 Kfz-Stellplätze die mit dem Miteigentümer gemeinsam genutzt werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Erlanger Stadtteil Frauenaarach, ein beliebter Stadtteil im Südwesten der Universitätsstadt Erlangen. Die Verkehrsanbindung nach Erlangen (ca. 5 km) ist hervorragend. Die nahegelegenen Städte Herzogenaurach, Forchheim, Fürth und Nürnberg sind schnell erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie vor Ort.















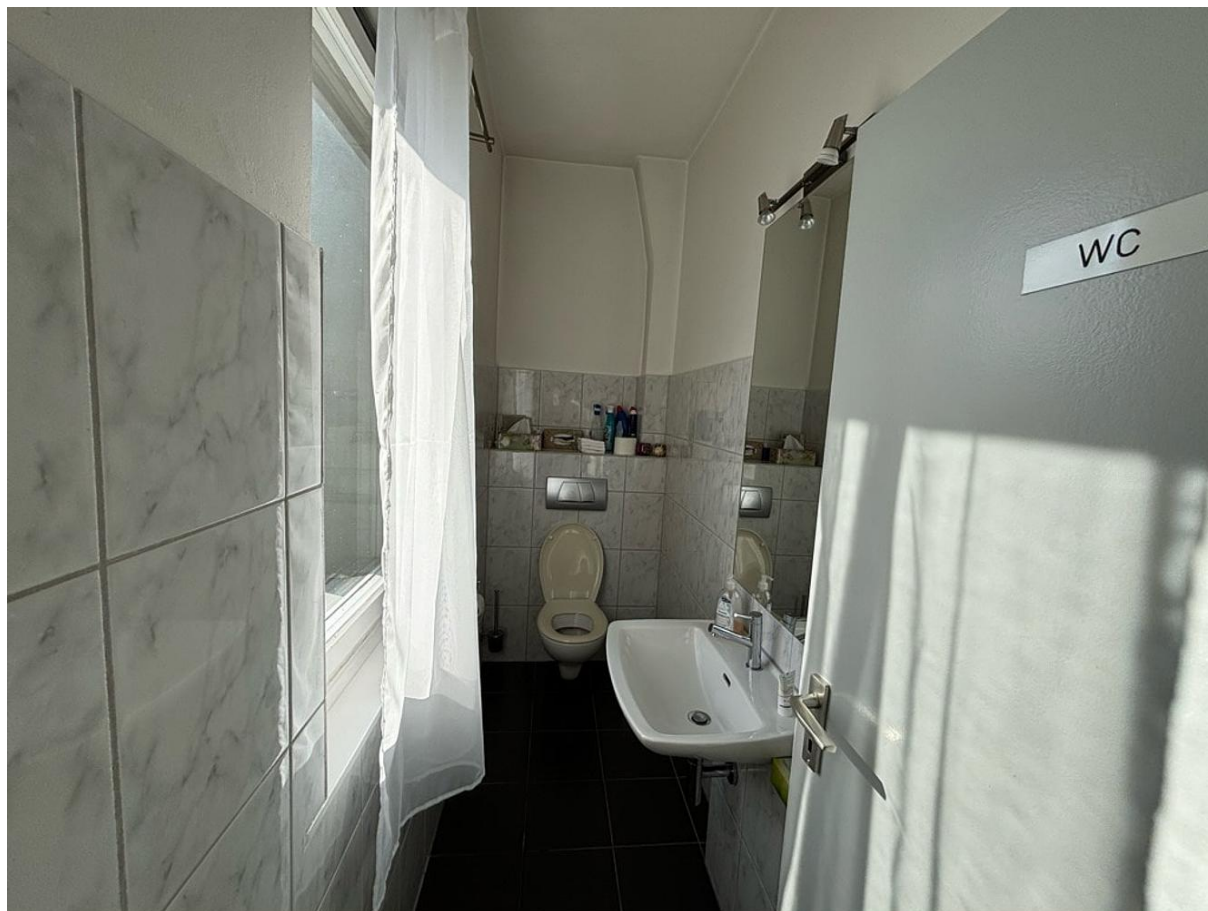


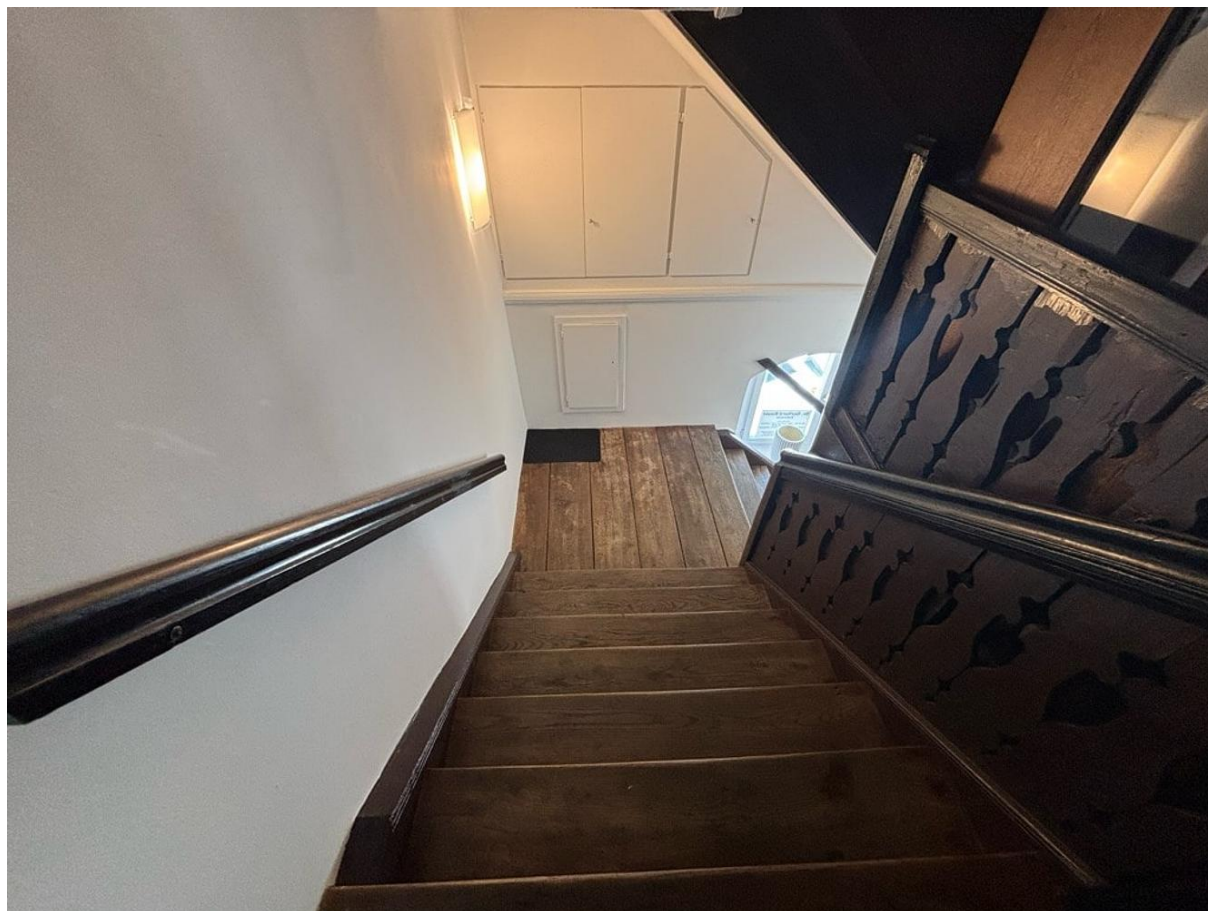


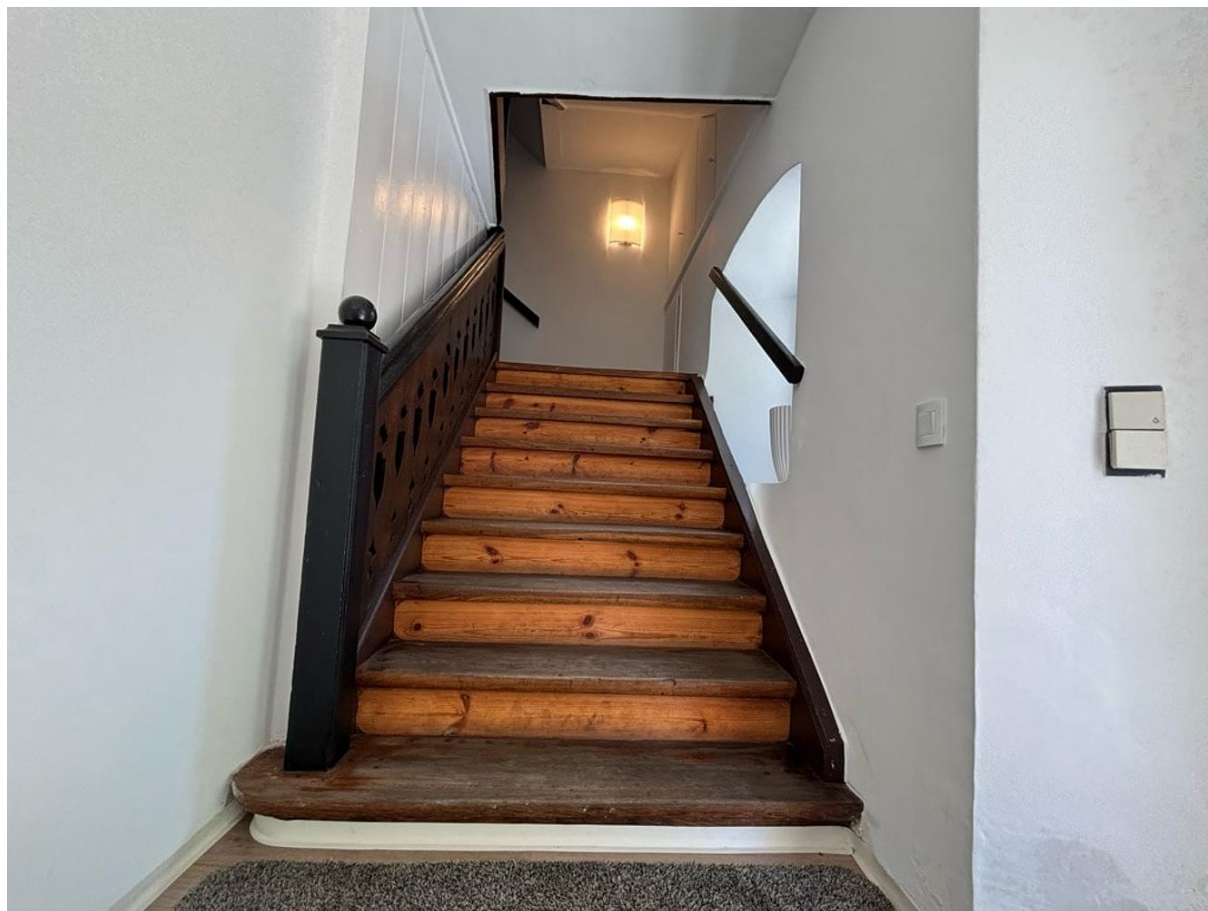












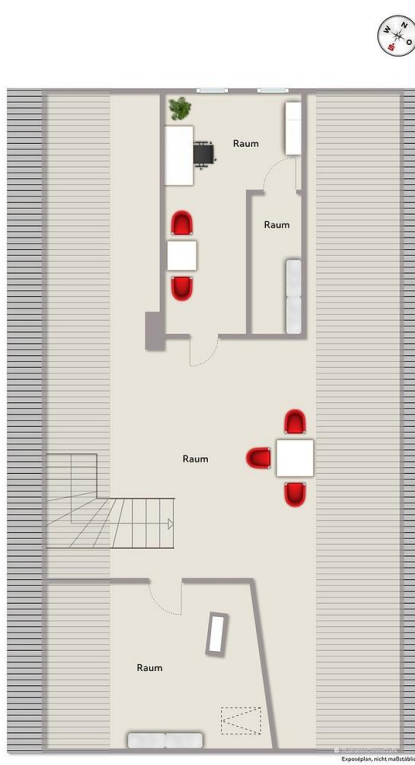
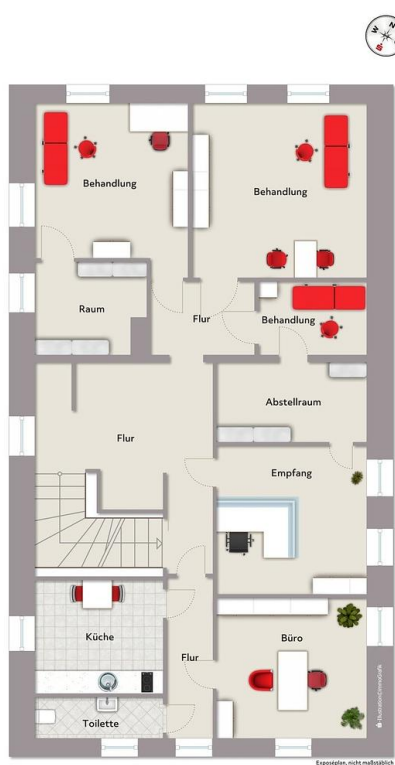














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

