## 91054 Erlangen

# Erlangen Innenstadt: Ein Haus mit Geschichte. Ein Grundstück mit Charme. Ein Ort voller Möglichkeiten.



**995.000 €**
Kaufpreis

**255 m²**
Wohnfläche

**670 m²**
Grundstücksfläche

**15**
Zimmer

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

## Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH**
**Bamberg-Forchheim**
Alexandra Harnisch
Tel.: 00499191617444
immo@vrbank-bafo.com

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 255 m² |
| Nutzfläche | 120 m² |
| Gesamtfläche | 375 m² |
| Grundstücksfläche | 670 m² |
| Zimmer | 15 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| gewerbliche Nutzung möglich | ✓ |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 995.000 € |
| Kaufpreis / qm | 3.901,96 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 04.08.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1951 |
| Endenergiebedarf | 323.20 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1951 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | renovierungsbe |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |
| Holz | ✓ |

### Breitbandzugang

| | |
|---|---|
| Technik | GLASFASER |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

## Beschreibung

*** Charaktervolles Anwesen mit klassischer Architektur und besonderem Charme
Ruhige, idyllische Lage mit viel Privatsphäre mitten in Erlangen

*** Wunderschön eingewachsener Garten als grüne Oase und geschützter Rückzugsort

*** Großzügige Dachterrasse mit herrlichem Blick ins Grüne

*** Bereits vollständig ausgebaute Erdgeschosswohnung mit großzügigen, hellen Wohnräumen und angenehmer Wohnatmosphäre

*** Zeitnahe Eigennutzung oder Vermietung der Erdgeschosswohnung nach überschaubaren Modernisierungsmaßnahmen möglich

*** Vielfältige Nutzungsperspektiven für Eigennutzer, Kapitalanleger und Investoren

*** Interessante Möglichkeiten zur studentischen Vermietung durch zahlreiche vorhandene Einzelzimmer

*** Attraktives Entwicklungspotenzial in Ober- und Dachgeschoss zur Verwirklichung individueller Wohnkonzepte

*** Zusätzliche Nutzflächen durch geräumigen Keller mit Gartenzugang und separaten Garagenbau

Bitte fordern Sie unser aussagekräftiges Exposé mit vielen Bildern und ausführlichen Informationen an.

## Lage

Das angebotene Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Erlangens, einer dynamischen und zugleich traditionsreichen Stadt im Herzen Frankens. Bekannt für ihre hervorragende Lebensqualität, bietet Erlangen eine ideale Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Das Viertel ist geprägt von einer harmonischen Architektur und einem einladenden Wohnumfeld, das sowohl junge Familien als auch Berufstätige anspricht.

Die Lage überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie charmante Boutiquen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend, sodass das Stadtzentrum und umliegende Regionen schnell und unkompliziert erreichbar sind. Bildungseinrichtungen von Kitas bis hin zu renommierten Schulen, sowie die bekannte Friedrich-Alexander-Universität tragen zur Attraktivität dieses Standorts bei.

Für Erholungssuchende und Naturliebhaber bieten sich vielfältige Möglichkeiten in den umliegenden Grünanlagen und Parks. Die unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten der Fränkischen Schweiz und dem Regnitztal macht diesen Standort zudem zu einem perfekten Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten im Freien.

Erlangen, als Technologiestandort und Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen, ist nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern zeichnet sich auch durch ein reichhaltiges kulturelles Angebot aus. Theater, Museen und ein vielfältiges gastronomisches Spektrum bereichern das Leben in dieser lebendigen Stadt. Dieses Mehrfamilienhaus bietet somit nicht nur eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, sondern ein Zuhause in einem Umfeld, das Lebensqualität großschreibt.













































