



## 91056 Erlangen / Alterlangen

Charmante Wohnung mit Garten in Alterlangen -  
Renovierungsprojekt mit Potenzial!



**299.000 €**

Kaufpreis

**86,32 m²**

Wohnfläche

**55 m²**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



Sparda

ImmobilienWelt®

### Ihr Ansprechpartner

**SpardaimmobiliensGmbH**

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvwelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvwelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,32 m²
Nutzfläche	55 m²
Zimmer	3
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.08.2033
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187.80
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

- Die Wohnung muss komplett modernisiert werden.
- Die Treppe in den Keller kann mit wenig Aufwand abgetrennt werden – dies sollte man tun, damit Sie zusätzliche Privatsphäre oder eine klarere Raumtrennung erhalten.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer renovierungsbedürftigen Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Nutzen Sie die Chance, diese Wohnung nach Ihren Wünschen zu gestalten. Diese einzigartige Immobilie verbindet rustikalen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und wartet darauf, von Ihnen gestaltet zu werden.

Schaffen Sie Ihr persönliches Paradies mit einer teilweise überdachten Terrasse und einem Garten, der Ihnen maximale Privatsphäre bietet.

Zwei Kellerräume gehören zur Wohnung.

Diese Wohnung bietet viel Raum für eine kreative Neugestaltung. Bringen Sie Ihre eigenen Ideen ein, um aus diesem charmanten Zuhause etwas Einzigartiges zu machen. Sie haben bei dieser Wohnung zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich das asymmetrische Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, die Küche und Ihr Badezimmer. Vom Flur aus gelangen Sie über die Treppe in den Keller.

Das Grundstück misst insgesamt 304 m<sup>2</sup> und wird zwischen Ihnen und dem Eigentümer im 1. Obergeschoss aufgeteilt. Ihr Anteil liegt bei 152 m<sup>2</sup>. Sie können Ihren Gartenanteil durch einen Sichtschutz im Garten errichten.

## Lage

Das Haus mit zwei Wohnungen befindet sich in Alterlangen. Hier erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Flair und ländlicher Ruhe. Das Haus befindet sich in einer charmanten, von alten Bäumen gesäumten Straße, die einen idyllischen und malerischen Anblick bietet. Der Standort in einer ruhigen Wohngegend bietet einen angenehmen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben und sorgt für eine unvergleichliche Atmosphäre.

Die Lage bietet den Vorteil, dass Sie in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Parks und Freizeiteinrichtungen sind. Die Universität Erlangen-Nürnberg, das Max-Planck-Institut und die Erlanger Innenstadt sind ebenfalls schnell und bequem zu erreichen.

Der Standort bietet außerdem eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Autobahn, was eine schnelle und bequeme Fortbewegung in alle Richtungen ermöglicht. Ob Sie in die Stadt fahren oder das umliegende Umland erkunden möchten – von hier aus haben Sie alle Möglichkeiten.

Entdecken Sie diese einzigartige Lage, die sowohl die Schönheit der Natur als auch die Annehmlichkeiten der Stadt bietet. Diese Immobilie wird Ihnen das Leben in Erlangen in all seinen Facetten näherbringen. Worauf warten Sie noch?

## Sonstige Angaben

### 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 SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder  
[zuhause@spardaimmobilienvw.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvw.de)



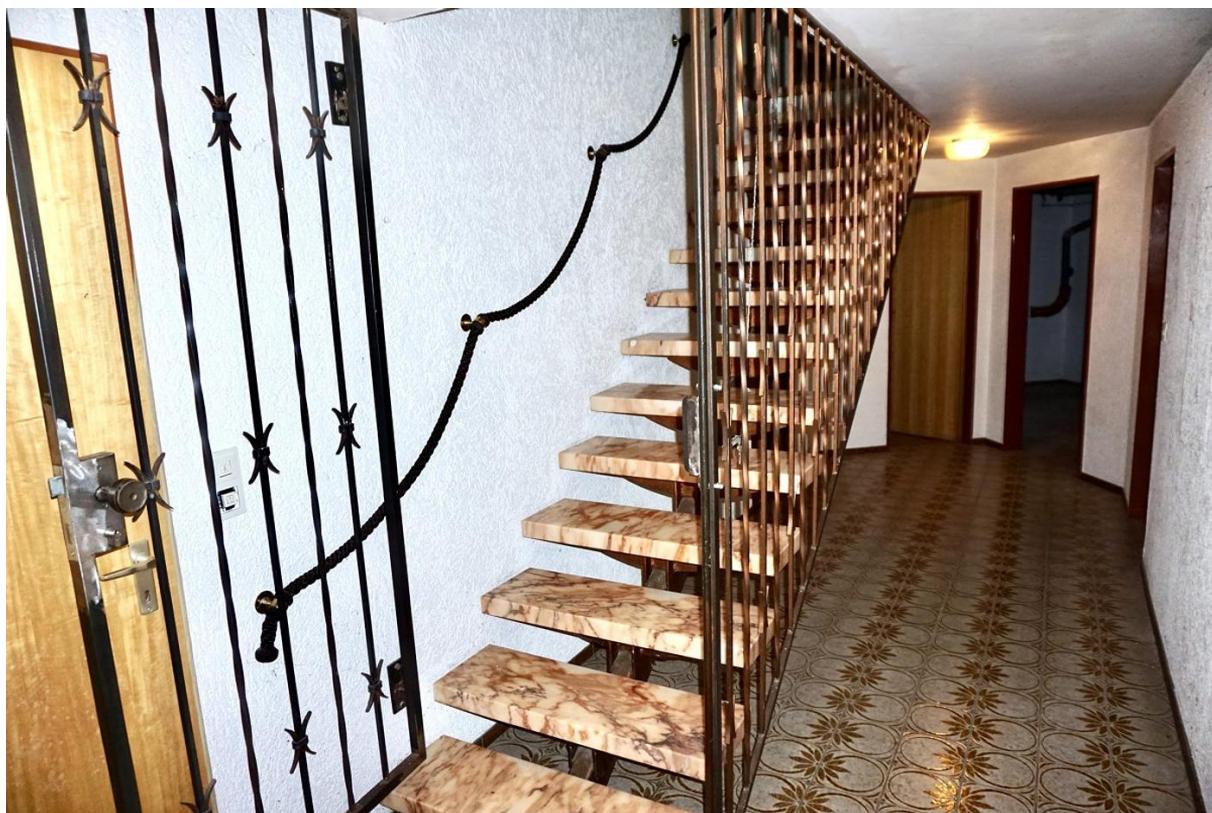




















Exposéplan, nicht maßstäblich



## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

187,80

