

Erlangen – Erlangen

# Geräumiges 2 Familienhaus in zentraler Bestlage mit großem Garten **SOFORT VERFÜGBAR**

Objektnummer: 24161026



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

**KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 681 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161026
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.249.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	338.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1938



Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie

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)

Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Ein erster Eindruck

Geräumiges 2 Familienhaus in zentraler Bestlage mit großem Garten. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, ursprünglich 1938 erbaut, wurde fortlaufend umfangreich renoviert und modernisiert. Die letzte Sanierung fand 2009 statt, hier wurde die Heizungsanlage vollumfänglich erneuert und ein Niedertemperaturkessel wurde eingebaut. Das Objekt befindet sich auf einem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer und 2 Küchen, mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem gutem gepflegtem Zustand. Aufgeteilt ist es in 2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 75 m<sup>2</sup> sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> plus Keller mit ca. 79 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist Ausbaureserve im Spitzboden vorhanden. Der Ausbau einer 3. Wohneinheit wäre somit möglich. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, zusätzlich sind im Erdgeschoss das Bad und die Küche mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Energieausweis ist bereits beantragt. Die Ausstattungsqualität ist normal bis gehoben. Die Raumaufteilung ist praktisch und großzügig gestaltet, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz für Entspannung im Freien. Es gibt eine Terrasse mit 12,8 m<sup>2</sup>, auf der man die Sonne genießen kann, sowie einen Gartenbereich, der zum Verweilen einlädt. Das Highlight des Gartens ist ein Holzpavillon, in dem bis zu 10 Personen auch bei Schlechtwetter Platz finden. Zudem gibt es auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze für PKWs. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Nachbarschaft ist angenehm und familienfreundlich, was das Haus besonders für Familien interessant macht. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der professionelle Zustand und die praktische Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz für die ganze Familie oder auch ein Mehrgenerationenhaus suchen.

Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Siedlung am Röthelheim, im Osten der Stadt Erlangen, begrenzt durch Sebalder Reichswald im Osten, die Artilleriestraße im Norden, das Gelände der Friedrich-Alexander-Universität (Biologikum, Physikum) im Süden sowie die Hartmannstraße im Westen. Der Stadtteil Siedlung am Röthelheim wurde nach Abzug der US Army um den Röthelheimpark erweitert. Der Rückzug der amerikanischen Truppen schuf für die Stadt Erlangen die städtebauliche Ausnahmesituation, in Innenstadtnähe einer Großstadt einen gesamten Stadtteil neu schaffen zu können. Neben der Ausweisung des Naturschutzgebietes Exerzierplatz im Süden des Röthelheimparks wurden sowohl Wohn-, Misch- als auch Gewerbegebiete geschaffen, die besonders durch eine Ansiedelung von Siemens Medical Solutions (heute Siemens Healthineers) geprägt wurden. Der Charme dieses besonderen Stadtteils wurde dadurch nicht nur erhalten, sondern durch neue Sport- und Freizeiteinrichtungen ergänzt. Dazu kommt dass viele schönen Alleen das ruhige Wohngebiet durchziehen und die grüne Lunge der nahen Innenstadt sind. Das Haus liegt an einer, wenn nicht der schönsten Alleen in dem Stadtteil Siedlung am Röthelheim, eingebettet zwischen Ohmplatz und Röthelheimbad. Die Innenstadt Erlangen ist fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen und auch die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3 sowie die Schnellstraße nach Nürnberg und zum Flughafen Nürnberg machen den Standort sehr attraktiv.



Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 338.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganx & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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