



91056 Erlangen

Verwandeln Sie Potenzial in Ihr Traumzu Hause – 3 Zimmer im "Langen Johann"



279.000 €

Kaufpreis

87 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Detlef Heidenreich

Tel.: 004991147721351

detlef.heidenreich@remax.de

chtung KI generiert

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	425 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
----------------	------



Ausstattung

Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl	✓
Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart

Parkhaus	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man das Potenzial dieses besonderen Zuhauses. Der durchdachte Grundriss schafft klare Strukturen und eine angenehme Raumaufteilung, die sowohl im Alltag als auch für individuelle Wohnideen überzeugt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und verleihen der Wohnung eine freundliche, offene Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnens – ein Ort für gemeinsame Abende, entspannte Stunden oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden. Von hier aus eröffnet sich auch der Zugang zum großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Verweilen an der frischen Luft einlädt.

Das Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und genügend Ruhe für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich gestalten und passt sich damit unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die Küche eröffnet viel Gestaltungsspielraum und wartet darauf, nach eigenen Vorstellungen modernisiert und zum neuen Mittelpunkt des Wohnens gemacht zu werden. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung renovierungsbedürftig – genau darin liegt jedoch ihre besondere Chance: Hier können eigene Ideen, Stilrichtungen und Wohnträume Schritt für Schritt verwirklicht werden.

Die solide Bausubstanz aus dem Baujahr 1973 schafft dafür eine verlässliche Grundlage. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung, während der vorhandene Parkhausstellplatz zusätzlichen Komfort im urbanen Alltag bietet.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen mit Blick für Möglichkeiten – an alle, die nicht einfach nur ein Zuhause suchen, sondern einen Ort, den sie ganz nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360°-Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche befindet sich im bekannten Wohnhochhaus „Langer Johann“ aus dem Baujahr 1973 und bietet viel Potenzial für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und eignet sich ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Der gut durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Raumaufteilung und bietet die perfekte Basis für ein modernes Zuhause nach individuellen Vorstellungen.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt mit viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und angenehmen Tageslichteinfall. Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Dank der soliden Grundlage und der attraktiven Raumaufteilung bietet diese Wohnung hervorragende Möglichkeiten zur Modernisierung und Wertsteigerung.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.08.2028.

Baujahr lt. Energieausweis:

Energieverbrauch beträgt 115 kWh/(m²·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Nutzen Sie unser Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Erlangen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität auf angenehme Weise verbindet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur, kurze Wege und ein lebendiges, zugleich entspanntes Wohnumfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Erlangen zählt zu den dynamischsten Städten der Metropolregion Nürnberg und ist weit über die Region hinaus als Universitäts- und Wissenschaftsstandort bekannt. Die Mischung aus internationalem Flair, wirtschaftlicher Stärke und hoher Wohnqualität prägt das Stadtbild und sorgt für eine dauerhaft stabile Nachfrage am Immobilienmarkt. Die Nähe zu renommierten Forschungseinrichtungen, zur Friedrich-Alexander-Universität sowie zu bedeutenden Arbeitgebern macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Städte der Metropolregion. Über die nahegelegenen Autobahnen A73 und A3 sind Nürnberg, Fürth und Bamberg zügig erreichbar – ideal für Berufspendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.



Neben der urbanen Infrastruktur bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Gastronomie- und Kulturangebote schaffen eine ausgewogene Balance zwischen Stadtleben und Entspannung. Insgesamt verbindet diese Lage auf besondere Weise die Vorzüge einer lebendigen Universitätsstadt mit einem angenehmen Wohngefühl und langfristiger Standortqualität.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0178 / 42 85 420

RE/MAX Immobilien

Detlef Heidenreich

Königstr. 27, 90762 Fürth

detlef-heidenreich-remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion