



91056 Erlangen

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



279.000 €

Kaufpreis

87 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Tel.: 004991147721360

florian.stilp@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Fahrstuhl

Lasten-Fahrstuhl	✓
Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart

Parkhaus	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Durchdachter, funktionaler Grundriss
- Helles, geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
- Viel Tageslichteinfall in allen Wohnräumen
- Separates Schlafzimmer
- Zusätzliches Zimmer flexibel nutzbar (Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Separates Gäste-WC
- Küche mit Gestaltungsspielraum nach eigenen Vorstellungen
- Wohnung insgesamt renovierungsbedürftig – ideal zur individuellen Modernisierung
- solide Bausubstanz aus dem Baujahr 1973
- gelegen im markanten Wohnhochhaus „Langer Johann“
- Aufzug im Gebäude vorhanden
- Parkhausstellplatz
- Großer Balkon



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.

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche im markanten Wohnhochhaus „Langer Johann“. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Baujahr 1973 und bietet eine hervorragende Grundlage, um individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und eröffnet damit viel Raum für kreative Gestaltungsideen. Wer Freude daran hat, ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu modernisieren und neu zu gestalten, findet hier die perfekte Ausgangsbasis.

Der gut durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme und funktionale Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, aus einer soliden Grundlage ein ganz persönliches Zuhause zu entwickeln.

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.

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

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. 0171 / 11 777 60

RE/MAX Immobilien
Florian Stilp
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

