



**91054 Erlangen**

# Gemütliche 3-Zimmer-Altbauwohnung Nähe Theaterplatz



**400.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

## Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00% zzgl-

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1878
----------------	------

## Zustand

Baujahr	1878
letzte Modernisierung	2015
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

schöne gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung im 1.OG einer kleinen Wohnanlage; Küche mit moderner Einbauküche und allen Elektrogeräten; das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster ausgestattet; das Schlafzimmer sowie das Esszimmer sind mit Holzdielenboden versehen, Flur und Wohnzimmer mit Parkettboden, Esszimmer mit Zugang auf den großzügigen Westbalkon mit Blick in den Gemeinschaftsgarten mit Grillstation. Dieser kann von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Gastherme; 1 Kellerabteil gehört zur Wohnung, Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden.



## Beschreibung

Diese charmante Altbauwohnung aus dem Jahr 1878 verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und erwartet Sie im ersten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses. Auf einer Wohnfläche von 75 Quadratmetern entfalten sich drei einladende Zimmer, die mit zum Teil noch originalen Parkettboden ausgestattet sind und eine warme, behagliche Atmosphäre schaffen.

Die Wohnung wurde 2015 liebevoll modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand, der die Seele des Altbaus bewahrt. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Raum für Privatsphäre und Erholung, während das Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster keine Wünsche offenlässt. Die praktische Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt und den Blick nach draußen öffnet. Die durchdachte Raumaufteilung wird durch eine praktische Speisekammer und einen Abstellraum ergänzt, die zusätzlichen Stauraum bieten. Im Keller steht Ihnen weiterer Platz für Ihre persönlichen Dinge zur Verfügung.

Der gemeinschaftlich nutzbare Garten schafft eine grüne Oase, in der Sie die Natur genießen und mit den Nachbarn ins Gespräch kommen können. Die zentrale Gasheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für behagliche Wärme in Ihren vier Wänden.

Diese Immobilie eignet sich nicht nur als Zuhause für Menschen, die den besonderen Charme von Altbauten schätzen, sondern auch als Kapitalanlage für weitsichtige Investoren. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Wohnung als Ferienimmobilie zu nutzen. Der Denkmalschutzstatus unterstreicht die besondere historische Bedeutung dieses Gebäudes und macht es zu einem einzigartigen Wohnjuwel, das Geschichte und Gegenwart auf harmonische Weise vereint.

## Lage

Erlangen vereint auf einzigartige Weise studentisches Flair mit innovativer Wirtschaftskraft und hoher Lebensqualität. Die Universitätsstadt im Herzen Frankens begeistert mit ihrer barocken Architektur, weitläufigen Grünanlagen und einer lebendigen Kulturszene. Der zentrumsnahe Stadtteil bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten: die pulsierende Innenstadt mit ihren charmanten Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Highlights liegt in unmittelbarer Nähe, während Sie gleichzeitig von einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage profitieren.

Ihre zukünftige Wohnung erwartet Sie in einer Lage, die kaum Wünsche offenlässt. Das tägliche Leben gestaltet sich hier angenehm unkompliziert: Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Erlanger Innenstadt mit ihrer barocken Altstadt, dem Schlossgarten und den zahlreichen Cafés und Restaurants ist in etwa zehn Minuten fußläufig erreichbar – perfekt für entspannte Spaziergänge oder spontane Stadtbummel.

Familien schätzen die hervorragende Infrastruktur der Umgebung besonders. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, weiterführende Schulen sind bequem zu erreichen. Die renommierte Friedrich-Alexander-Universität ist ca. fünf Minuten entfernt und macht diese Lage auch für Studenten und Universitätsmitarbeiter äußerst attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte kaum besser sein. Bushaltestellen liegen praktisch vor der Haustür und verbinden Sie zügig mit allen Stadtteilen sowie dem Hauptbahnhof, von wo aus Sie bequeme Verbindungen nach Nürnberg, Bamberg oder Würzburg genießen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: Die Autobahn A3 erreichen Sie in etwa zehn Minuten, wodurch Sie flexibel und schnell in der gesamten Metropolregion unterwegs sind.



Erholungssuchende finden ihr Glück in den nahegelegenen Grünanlagen. Der malerische Schlossgarten lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während der Regnitzgrund mit seinen idyllischen Auenlandschaften zum Radfahren und Joggen einlädt. Sportbegeisterte freuen sich über die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, von Schwimmbädern über Fitnessstudios bis hin zu Sportvereinen.

Diese Wohnlage verbindet urbanes Leben mit hohem Erholungswert und schafft damit die perfekte Basis für Ihren neuen Lebensabschnitt. Hier erleben Sie Erlangen von seiner schönsten Seite – lebendig









