



91054 Erlangen

Einmalige Gelegenheit:
Repräsentatives Stadthaus in der Erlanger Innenstadt mit
schönem Garten



1.199.000 €

Kaufpreis

255,2 m²

Wohnfläche

670 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**
Alexandra Harnisch
Tel.: 00499191617444
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 255,2 m ² |
| Grundstücksfläche | 670 m ² |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 4 |

Allgemeine Infos

| | |
|-----------------------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
| gewerbliche Nutzung möglich | ✓ |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis | 1.199.000 € |
| Kaufpreis / qm | 4.698,28 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1951 |
|----------------|------|

Zustand

| | |
|---------------|----------------|
| Baujahr | 1951 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | renovierungsbe |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

Bauweise

| | |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

Heizungsart

| | |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

Befeuerung

| | |
|------|---|
| Gas | ✓ |
| Holz | ✓ |

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



Beschreibung

- **Charismatisches Mehrfamilienhaus**: Seltene Gelegenheit in Erlangen, massiv erbaut im Jahr 1951.
- **Großzügiges Grundstück**: Ca. 670 m², bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Wohnfläche**: Ca. 255 m², verteilt auf drei Etagen, ideal für individuelle Umbauten.
- **Geschichtsträchtiges Gebäude**: Ursprünglich als Kinderklinik errichtet, vielseitig genutzt über die Jahre.
- **Erdgeschosswohnung**: Gut ausgebaute 3-Zimmer-Einheit mit direktem Zugang zum idyllischen Garten, sofort vermietbar oder nutzbar.
- **Ober- und Dachgeschoss**: Renovierungsbedürftig aber gepflegt, große Gestaltungsfreiheit für persönliches Wohnen oder als Kapitalanlage.
- **Keller mit Tageslicht**: Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten dank Südseitenbelichtung.
- **Ausstattungsöglichkeiten**: Einfache Ausstattung, erlaubt individuelle Aufwertung und Gestaltung.
- **Ideale Stadtlage**: Hervorragende Verkehrsanbindung und Zugang zu städtischen Annehmlichkeiten.
- **Verfügbarkeit und Unterstützung**: Sofort verfügbar für Ihre Umgestaltungspläne

Bitte fordern Sie unser aussagekräftiges Exposé mit vielen Bildern und ausführlichen Informationen an.

Lage

Das angebotene Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Erlangens, einer dynamischen und zugleich traditionsreichen Stadt im Herzen Frankens. Bekannt für ihre hervorragende Lebensqualität, bietet Erlangen eine ideale Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Das Viertel ist geprägt von einer harmonischen Architektur und einem einladenden Wohnumfeld, das sowohl junge Familien als auch Berufstätige anspricht.

Die Lage überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie charmante Boutiquen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend, sodass das Stadtzentrum und umliegende Regionen schnell und unkompliziert erreichbar sind. Bildungseinrichtungen von Kitas bis hin zu renommierten Schulen, sowie die bekannte Friedrich-Alexander-Universität tragen zur Attraktivität dieses Standorts bei.

Für Erholungssuchende und Naturliebhaber bieten sich vielfältige Möglichkeiten in den umliegenden Grünanlagen und Parks. Die unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten der Fränkischen Schweiz und dem Regnitztal macht diesen Standort zudem zu einem perfekten Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten im Freien.

Erlangen, als Technologiestandort und Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen, ist nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern zeichnet sich auch durch ein reichhaltiges kulturelles Angebot aus. Theater, Museen und ein vielfältiges gastronomisches Spektrum bereichern das Leben in dieser lebendigen Stadt. Dieses Mehrfamilienhaus bietet somit nicht nur eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, sondern ein Zuhause in einem Umfeld, das Lebensqualität großschreibt.



























