Erlangen

Allee zwischen Ohm-Gymnasium und Röthelheimbad

Objektnummer: 26125051A



KAUFPREIS: 1.074.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 340 m²

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

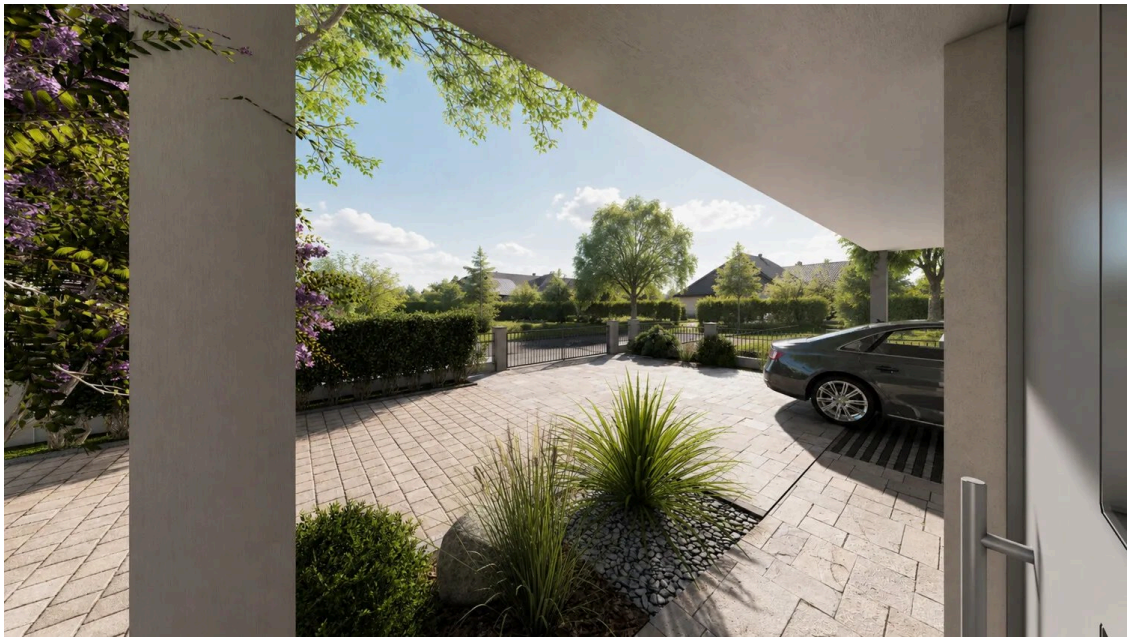
Auf einen Blick

Objektnummer	26125051A
Wohnfläche	ca. 151 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2026

Kaufpreis	1.074.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Die Immobilie





VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Ein erster Eindruck

Aus Tradition wird Zukunft. Wo aktuell noch der Charme der 1950er-Jahre steht, entsteht in Kürze eine architektonisch anspruchsvolle Doppelhaushälfte. Mit konsequent durchdachtem Grundriss wächst hier ein persönlicher Rückzugsort für Menschen mit dem Blick fürs Besondere – das bestehende Gebäude lässt die beeindruckende Dimension dieses Projekts bereits heute erahnen.

Hinweis: Eine der beiden Doppelhaushälften ist bereits reserviert. Aktuell steht nur noch die linke Doppelhaushälfte zum Verkauf.

Highlights des Objekts

Großzügiges Raumwunder:
Ca. 151 m² Wohnfläche (inkl. ausgebautem Dachstudio).

Lichtdurchflutetes Ambiente:
Bodentiefe Fensterflächen im Wohnbereich schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Flexibilität auf drei Ebenen:
Sechs Zimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie, Gäste oder ein repräsentatives Homeoffice.

Nachhaltigkeit im Fokus:
Dank modernster Wärmedämmung und zukunftssicherer Heiztechnik (optional mit Photovoltaikanlage) wohnen Sie energieeffizient und umweltbewusst.

Raum für Ihre Träume

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offene Wohn- und Essbereich – ein kommunikativer Treffpunkt, der Kochen und Genießen perfekt miteinander verbindet. Ein separates Arbeitszimmer bietet Ruhe für produktive Stunden im Homeoffice.

Im Ober- und Dachgeschoss erwarten Sie fünf private Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder, die mit hochwertigen Sanitärobjekten zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase werden.

Das ca. 340 m² große Grundstück ist ideal dimensioniert: groß genug für Gartenprojekte und spielende Kinder, gleichzeitig angenehm pflegeleicht.

Lage & Lebensqualität

Genießen Sie die perfekte Symbiose aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Idylle. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell und bequem sowohl ins Stadtzentrum als auch zu überregionalen Zielen.

Kalkulation & Investition (unverbindliches Beispiel)

Das ca. 681 m² große Gesamtgrundstück wird in zwei attraktive Parzellen geteilt. Gegenstand dieses Angebots ist die Vermittlung des Baugrundstücks sowie eines Verbraucherbauvertrags für die Doppelhaushälfte in Massivbauweise.

PositionInvestition
Grundstück Nr. 1 (ca. 340 m²)525.000 €
Hauspreis (inkl. Keller, Außenmaße ca. 7,49 × 11,49 m)469.000 €
Abbruch & Baureifmachung (geschätzter Anteil 50 %)ca. 30.000 €
Baunebenkosten (Erdarbeiten, Hausanschlüsse, Gebühren etc.)ca. 40.000 €

Hinweis: Pflasterarbeiten, Außenanlagen (Terrasse und Garten) sowie Garagen oder Carports sind nicht im Kaufpreis enthalten und können individuell ergänzt werden. Die Kosten für Abbruch und Baureifmachung werden nach Erteilung der Baugenehmigung final ermittelt.

Die Pflasterarbeiten für die Zufahrt und die Stellplätze belaufen sich auf ca. 11.000 €.

Ihr Weg ins neue Glück

Sind Sie bereit, Ihren Wohntraum Wirklichkeit werden zu lassen? Ein erfahrener Architekt und unser Team begleiten Sie kompetent von der ersten Planung bis zum Einzug.

Kontaktieren Sie uns für ein persönliches Beratungsgespräch.

Ansprechpartner: Matthias Gebhardt
Telefon: 09131 8289000
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Ein Energieausweis befindet sich derzeit in der Erstellung und wird nach Abschluss der finalen Planung vorgelegt.

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Ausstattung und Details

- Massive Stein-auf-Stein-Bauweise mit hochwertigem, energieeffizientem Mauerwerk
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit einbruchhemmender Ausstattung
- Aluminium-Haustür mit Mehrfachverriegelung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Markenoptionen & bodengleicher Duschmöglichkeit
- Umfangreiche Elektroinstallation inkl. CAT-7 Netzwerkverkabelung und PV-Vorbereitung
- Vinylboden in Wohnräumen & Malerarbeiten bereits im Standard enthalten
- TÜV-begleitete Bauqualität laut Baubeschreibung

Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf der vorliegenden Baubeschreibung des Anbieters. Änderungen und Abweichungen sind möglich.
Verbindlich sind ausschließlich die mit dem Bauträger geschlossenen Verträge, Pläne und offiziellen Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Exposé-Angaben wird keine Haftung übernommen.

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Alles zum Standort

Erlangen überzeugt als wirtschaftlich stabile und dynamisch wachsende Stadt mit einer exzellenten Infrastruktur und einem vielfältigen, gut ausgebildeten Bevölkerungsmix. Die Stadt profitiert von einem starken Arbeitsmarkt, geprägt durch renommierte Unternehmen wie Siemens, die Friedrich-Alexander-Universität sowie den florierenden Medizintechniksektor. Diese Faktoren sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im Premiumsegment, und schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen. Bedeutende Stadtentwicklungsprojekte wie das Siemens Stadtquartier Süd und Büchenbach West unterstreichen das zukunftsorientierte Wachstumspotenzial und machen Erlangen zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren.

Der betreffende Stadtteil besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungseinrichtungen, was ihn zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsumfeld macht. Die Kombination aus sicherer Umgebung, moderner Infrastruktur und vielfältigen Neubauprojekten schafft eine exklusive Atmosphäre, die sowohl Fachkräfte als auch Akademiker anzieht. Die nachhaltige Modernisierung des Wohnraums und die geplanten gemischt genutzten Quartiere gewährleisten eine attraktive und zukunftssichere Investitionsbasis mit stabilen bis steigenden Immobilienpreisen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich erstklassige Versorgungs- und Freizeitangebote, die den Standort zusätzlich aufwerten. Hervorzuheben sind die exzellenten Gesundheitsdienstleistungen mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise die Röthelheim Apotheke in 3 Minuten zu Fuß sowie das Medic-Center Röthelheimpark in etwa 11 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie das Ohm-Gymnasium (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Erlangen Paul-Gossen-Straße (16 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, was eine optimale Erreichbarkeit sichert. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Norma, die fußläufig in rund 9 bis 10 Minuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Sportanlagen und Begegnungszentren attraktive Erholungsräume in unmittelbarer Nähe.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die nachhaltige Stadtentwicklung, die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern sowie die hervorragende Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen garantieren eine langfristig sichere und renditestarke Kapitalanlage in einem der begehrtesten Wohngebiete Erlangens.

Objektnummer: 26125051A - 91052 Erlangen

Sonstige Angaben

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: 26125051A - 91052 Erlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com