Erlangen – Alterlangen

# Was für ein Haus! Altbaucharme trifft moderne Technik

*Objektnummer: 26125099*



KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 492 m²

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen


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

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26125099 |
| Wohnfläche | ca. 136 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1955 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 880.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 06.09.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 63.48 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1955 |

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

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: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

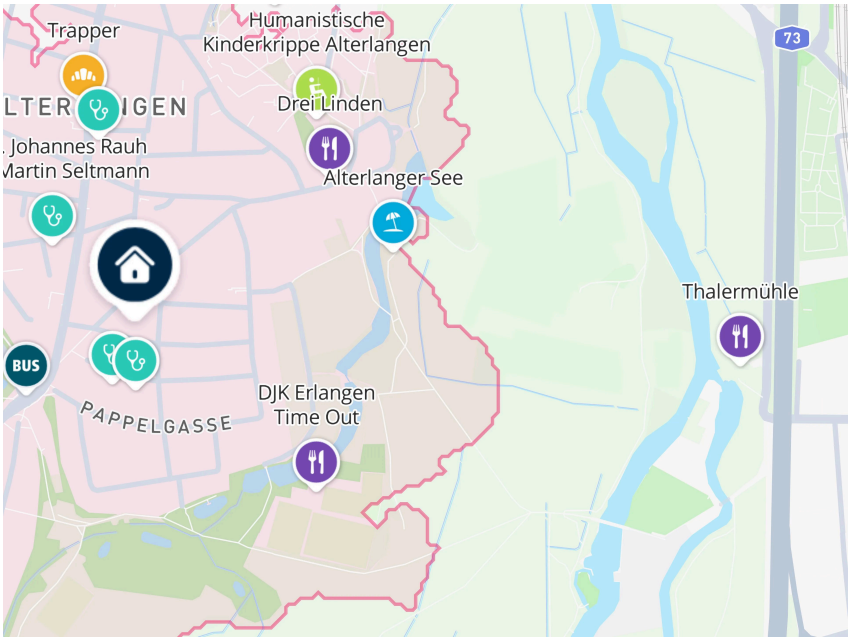
# Die Immobilie






Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Ein erster Eindruck

Wunderschönes Haus im Altbaustil – liebevoll bewahrter Charakter trifft auf modernen Wohnkomfort

Dieses wunderschöne Haus im Altbaustil besticht durch seinen besonderen Charakter, seine liebevoll erhaltenen Details und die gelungene Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man, dass hier mit viel Liebe zum Detail gearbeitet wurde. Statt den ursprünglichen Charakter vollständig zu verändern, wurden besondere Elemente aus vergangenen Zeiten bewusst erhalten und behutsam mit modernen Ausstattungsdetails verbunden. So sind beispielsweise die charakteristischen Glasbausteine erhalten geblieben und verleihen dem Haus einen ganz besonderen Charme.

Auch der Echtholzboden aus dem Baujahr 1955 im Wohn-/Esszimmer wurde bewahrt. Die Eichentreppe im Treppenhaus wurde sorgfältig aufgearbeitet und geschliffen. Gerade diese Details machen den besonderen Charakter des Hauses aus und vermitteln den Eindruck, dass seine Geschichte nicht einfach modernisiert, sondern liebevoll weitergeführt wurde.

Die Raumaufteilung ist ideal für die Nutzung als Einfamilienhaus: Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohn-/Esszimmer, die Küche, ein Büro, ein Bad sowie eine Garderobe. Das Büro bietet dabei auch die Möglichkeit, als zusätzliches Schlafzimmer genutzt zu werden. Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich mit einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Duschbad. Somit bietet das Haus bei entsprechender Nutzung bis zu vier Schlafräume.

Im Rahmen des umfangreichen Umbaus im Jahr 2012 wurden zahlreiche Bereiche des Hauses modernisiert. Die Elektro- und Rohrleitungen wurden vollständig erneuert, ebenso die Heizkörper. Die Türen im Erdgeschoss inklusive Eingangstür wurden erneuert und sämtliche Schlösser ausgetauscht. Auch die Bäder wurden neu gestaltet. Im Obergeschoss sorgt eine elektrische Fußbodenheizung im Bad für zusätzlichen Komfort.

Die Küche ist mit einer Einbauküche von Sokol inklusive Markengeräten ausgestattet und verfügt über eine besondere Arbeitsplatte in Schwarz-Eiche.

Auch energetisch wurde das Haus in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. 2021 wurde eine Photovoltaikanlage mit 7,98 kWp und einem 6-kWh-Batteriespeicher installiert. Im Jahr 2022 wurden die Fenster im Obergeschoss

komplett erneuert und die Dachdämmung mittels Zellulose-Einblasdämmung in den Dachschrägen und auf dem Dachboden mit ca. 40 cm ausgeführt. Die Wärmepumpe aus dem Jahr 2023 verfügt über einen 500-Liter-Wasserspeicher. Einzelne Heizkörper wurden ebenfalls im Jahr 2023 vergrößert.

Das Haus bietet damit eine besonders schöne Kombination aus historischer Substanz, liebevoll erhaltenen Details und umfangreichen Modernisierungen. Praktische Ausstattungsmerkmale wie die elektrischen Rollläden im Erdgeschoss, eine Dusche in der Waschküche, die smarte Gardena-Gartenpumpe aus dem Jahr 2024 sowie zwei Brunnen im Garten runden das Angebot ab.

Das Haus wurde von der Firma Heinlein in Erlangen modernisiert und im Jahr 1977 durch einen Anbau erweitert. Der umfangreiche Umbau im Jahr 2012 sowie die weiteren Modernisierungen der vergangenen Jahre sorgen dafür, dass sich das Haus ohne größeren Renovierungsaufwand beziehen lässt.

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und Seele – bei dem man merkt, dass über die Jahre immer wieder darauf geachtet wurde, das Besondere zu erhalten und gleichzeitig den Wohnkomfort weiterzuentwickeln.

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Ausstattung und Details

- Massiv errichtetes Wohnhaus
- Umfangreicher Umbau und Modernisierung im Jahr 2012 der Firma Heinlein, Erlangen
- Sämtliche Elektroleitungen 2012 erneuert
- Sämtliche Rohrleitungen 2012 erneuert
- Heizkörper 2012 erneuert
- Fenster neu EG 2012
- Türen im Erdgeschoss inklusive Hauseingangstür 2012 erneuert
- Sämtliche Schlösser 2012 ausgetauscht
- Bäder im Erd- und Obergeschoss 2012 neu gestaltet
- Elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer OG
- Moderne Sokol-Einbauküche mit hochwertiger Schwarz-Eichen-Arbeitsplatte
- Fußböden und Sockelleisten 2012 aufgearbeitet
- 2 Gartenbrunnen
- PV Speicher 2021
- Fenster OG und KG 2021
- Dachdämmung neu 2022
- Wärmepumpe 2023

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# Alles zum Standort

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage im beliebten Erlanger Stadtteil Alterlangen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und bietet eine angenehme Verbindung aus stadtnaher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs.

Schulen und Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Grundschule ist in rund 500 Metern, zwei weiterführende Schule in etwa 400 Metern erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, sowie Sport- und Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Grün- und Naherholungsbereichen rund um Alterlangen und das Regnitztal, die zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen.

Verkehrsanbindung

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in etwa 235 Metern Entfernung und bietet eine schnelle Anbindung an das Erlanger Stadtgebiet.

Die Erlanger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind bequem erreichbar. Vom Bahnhof Erlangen bestehen unter anderem Verbindungen mit der S-Bahn-Linie S1 in Richtung Nürnberg/Fürth sowie in Richtung Bamberg.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls kurze Wege: Die A 73 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Erlangen mit Nürnberg, Fürth und Bamberg. Über das regionale Autobahnnetz besteht zudem eine gute Anbindung an die A 3.

Objektnummer: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# 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: 26125099 - 91056 Erlangen – Alterlangen

# 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