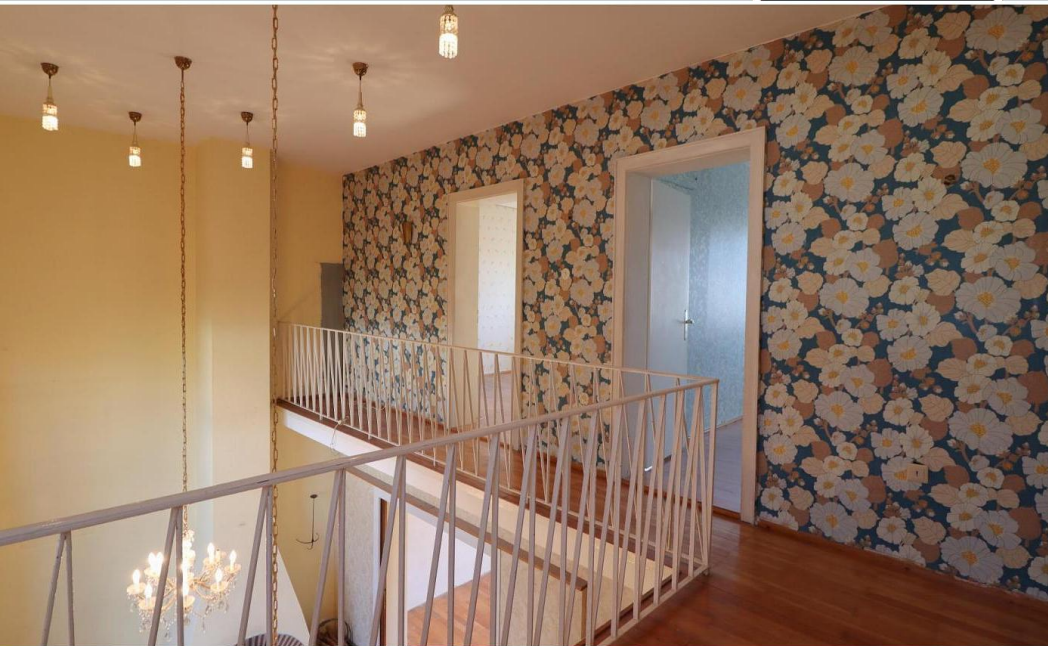




## 91058 Erlangen

### Sebaldussiedlung - Erlangen

Reihenmittelhaus zur Sanierung, großbürgerlich geschnitten 50er Jahre



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**590.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**430 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	42 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	430 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Gartenfläche	388 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

#### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.10.2033
Baujahr (Haus)	1957
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	236.30
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Ofen	✓
------	---

### Befeuerung

Öl	✓
Elektro	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Objekt ist leerstehend und sanierungsbedürftig.



## Beschreibung

Großbürgerlich geschnittenes Reihenmittelhaus aus den 50igern möchte in neuem Glanz erstrahlen.

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1957 mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche ist gfs. erweiterbar.  
Das Grundstück bietet insgesamt 430 qm und das direkt zum Haus gehörende Grundstück mit Garten umfasst 388 qm. 44qm beziehen sich auf die Zuwegung. Der Garten bietet im hinteren Bereich einen schönen lichten Baumbestand.  
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet ausreichend Platz für eine Familie.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2,5 Bäder. Außerdem gibt es einen Balkon. Der Garten hat Süd-/Westausrichtung.  
Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie können das Haus gartenseitig etwas erweitern.

Das Dach wurde 1961 ausgebaut und das ganze Haus wurde 1986 zuletzt renoviert. Die Beheizung erfolgt über eine Ofenheizung. Aufgrund des Sanierungsbedarfs bietet die Immobilie ein großes Potenzial für die Umsetzung eigener Wohnideen.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe zur Uni mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in der Natur ein und bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Reihenmittelhaus um eine interessante Immobilie mit Potenzial, die sich ideal für Familien eignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

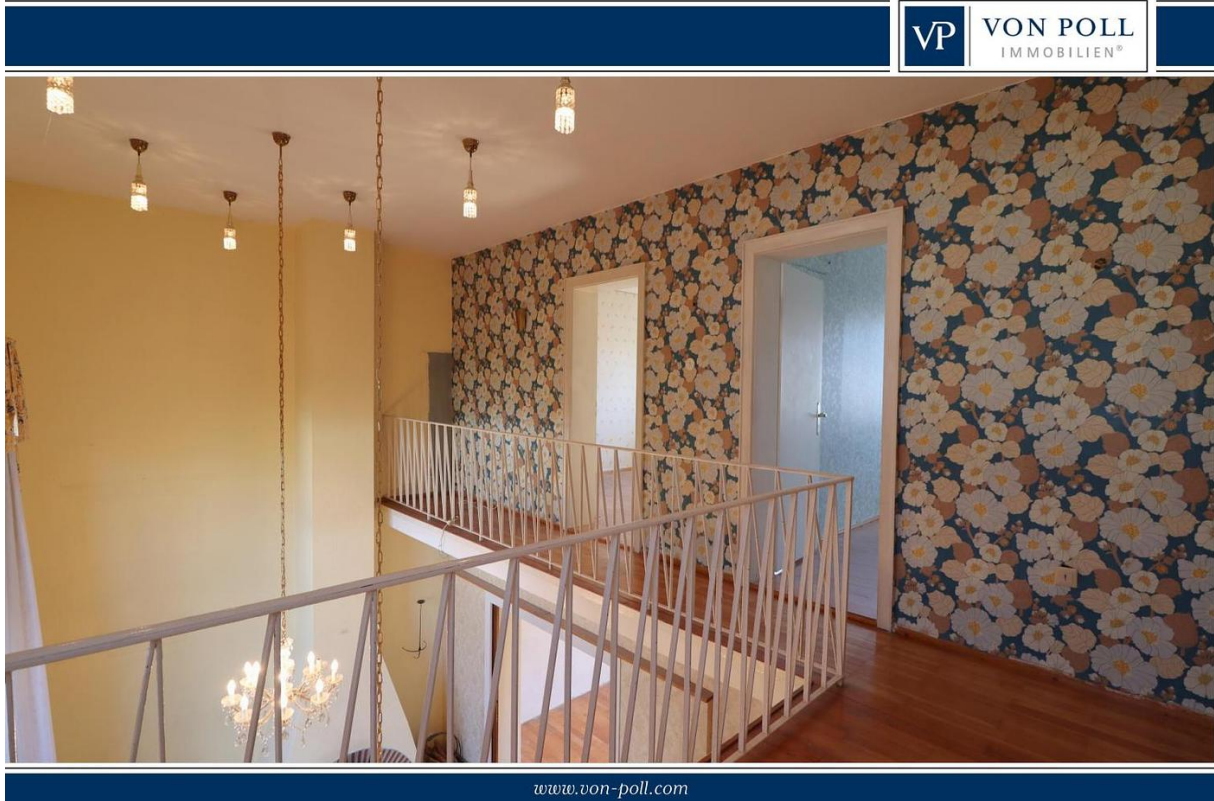
## Lage

Die Sealdussiedlung (früher auch als Gartenstadt Süd bezeichnet) ist ein Wohngebiet im Südosten der mittelfränkischen Stadt Erlangen, das nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Die Bezeichnung des Stadtteils rührt aus der Lage auf einer Rodungsfläche des Sealders Reichswaldes her.

Innenstadt Erlangen: 2,5 km  
Flughafen Nürnberg: 12 KM

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 236.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.









# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen







**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilien-  
bewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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**

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)