

3-Zimmer Etagenwohnung mit Balkon und Garage



Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0002	Stand vom:	10.01.2026
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1963
Ort:	91056 Erlangen	Vermietet:	Nein
Wohnfläche:	81,00 m²	Etage:	1
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	330.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	(inkl. MwSt.)		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	11-2035
Ausstelldatum:	2025-11-25	Jahrgang:	2014
Baujahr Heizung:	1963	Wertklasse:	E
Befeuerung:	Gas	Endenergiebedarf:	152.75 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Titel:	Team	Name:	Stubnya Immobilien
Straße:	Möhrendorfer Str. 48	Ort:	91056 Erlangen
Telefon:	+49 9131 924 665 0	Faxnummer:	+49 9131 924 665 1
E-Mail:	anfragen.2026@stubnya-immobilien.de	www:	https://stubnya-immobilien.de

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine attraktive Wohnung im Obergeschoss, sowie einer Garage, gelegen in einem solide errichteten und gepflegten Wohnhaus in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Erlangen-Alterlangen.

Das Gebäude ist baulich als klassisches Zweifamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt und zeichnet sich durch eine klare, funktionale Architektur, gut proportionierte Räume sowie eine sehr hohe Alltagstauglichkeit aus.

Die Obergeschosswohnung überzeugt durch einen klar strukturierten, ausgewogenen Grundriss mit sehr guter Belichtung und angenehmen Raumproportionen.

Der zentral gelegene Flur erschließt sämtliche Räume effizient und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn-, Schlaf- und Funktionsbereichen.

Wohnbereich

Das Wohnzimmer mit ca. 24,6 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum optisch und funktional und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Küche

Die separat angeordnete Küche mit ca. 13,1 m² bietet ausreichend Platz für eine vollwertige Einbauküche sowie einen Essbereich. Die klare Raumgeometrie ermöglicht unterschiedliche Küchen- und Nutzungskonzepte.

Schlaf- und Arbeitsbereiche

Elternschlafzimmer: ca. 16,4 m², gut möblierbar

Kinder-/Arbeitszimmer: ca. 11,7 m², flexibel nutzbar (Homeoffice, Gästezimmer, etc.)

Bad und WC

Das Bad mit WC ist funktional geschnitten (ca. 6,1 m²) und separat vom Wohnbereich angeordnet.

Wohnflächenberechnung und Einordnung

Die Wohnflächen basieren auf den vorliegenden Architekten- und Berechnungsunterlagen und sind inhaltlich an die Grundsätze der Wohnflächenverordnung (WoFIV) angelehnt.

Obergeschosswohnung (gerundet):

Wohnfläche: ca. 81 m²
(inkl. Balkonanteil mit 25 %)

Garage

Zum Angebot gehört eine große Garage, die sowohl für Eigennutzer als auch im Vermietungskontext einen erheblichen Mehrwert darstellt. Gerade in innerstädtischen Lagen ist dieser Aspekt ein klarer Standortvorteil und nachhaltig wertstabilisierend.

Nutzungskonzept und strategische Einordnung

- Eigennutzung
- Vermietung

Die bauliche Struktur bietet hierbei klare Vorteile hinsichtlich Privatsphäre und Trennung der Lebensbereiche. Details zur rechtlichen Ausgestaltung und individuellen Nutzungsperspektiven werden zielgerichtet im persönlichen Gespräch erörtert.

Lage:

Alterlangen: ein Stadtteil, der Alltag, Bildung und Freizeit mühelos verbindet

Alterlangen zählt zu den besonders familienfreundlichen und zugleich urban geprägten Stadtteilen Erlangens. Die Lage vereint kurze Wege, ein hohes Maß an sozialer Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Naturangebote – eine Kombination, die insbesondere junge Familien, Paare und Young Professionals schätzen.

Bildung und Betreuung – alles in unmittelbarer Nähe

Ein herausragender Standortvorteil ist die exzellente Bildungslandschaft. Das Schulzentrum West mit Grundschule, Mittel- und Realschule ist schnell und sicher erreichbar und ermöglicht Kindern einen durchgängigen Bildungsweg ohne lange Schulwege. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Albert-Schweitzer-Gymnasium, das zu den etablierten weiterführenden Schulen Erlangens zählt.

Mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen im Stadtteil unterstreichen die hohe Familienorientierung der Lage und schaffen Planungssicherheit im Alltag.

Gemeinschaft, Vereine und soziales Umfeld

Alterlangen bietet ein lebendiges, gewachsenes Gemeinschaftsleben. Zwei Sportvereine eröffnen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen ein breites sportliches Angebot – vom Breitensport bis zum Vereinsleben. Der Walter-Rhein-Chor steht beispielhaft für das kulturelle Engagement im Stadtteil und fördert generationsübergreifende

Begegnungen.

Die Freiwillige Feuerwehr ist nicht nur sicherheitsrelevant, sondern zugleich ein wichtiger sozialer Ankerpunkt und Ausdruck des starken Zusammenhalts vor Ort – ein Aspekt, der gerade für Familien ein Gefühl von Sicherheit und Verlässlichkeit vermittelt.

Freizeit, Natur und Bewegung

Ein besonderer Mehrwert Alterlangens liegt in der unmittelbaren Nähe zu großzügigen Grün- und Erholungsräumen. Der Wiesengrund lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren Richtung Innenstadt ein und verbindet Naturerlebnis mit urbaner Nähe.

Darüber hinaus eröffnen die Wege entlang des Main-Donau-Kanals, in Richtung Büchenbach und Dechsendorf, vielfältige Möglichkeiten für Radfahrer, Familienausflüge und sportliche Aktivitäten. Waldflächen und naturnahe Bereiche sind schnell erreichbar und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag.

Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Minigolfanlagen, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie mehrere Gaststätten, die das soziale Leben im Stadtteil abrunden und kurze Wege für gemeinsame Aktivitäten ermöglichen.

Mobilität – flexibel und zukunftsfähig

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Familien als auch für Berufstätige hervorragend. Eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet schnelle Verbindungen in die Erlanger Innenstadt sowie innerhalb der Metropolregion. Gleichzeitig ist die Anbindung für den Individualverkehr effizient organisiert.

Ein besonderes Plus stellen die gut ausgebauten Radwege dar, die sichere und komfortable Mobilität für Kinder, Pendler und Freizeitfahrer ermöglichen – sei es für den täglichen Weg zur Schule oder Arbeit oder für Ausflüge ins Grüne.

Fazit zur Lage

Alterlangen bietet eine seltene Kombination aus Bildungsnähe, sozialer Infrastruktur, Naturzugang und urbaner Anbindung. Der Stadtteil ermöglicht ein entspanntes, familiengerechtes Leben mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität – ohne auf die Vorteile einer lebendigen Universitätsstadt verzichten zu müssen.

Für junge Familien und Young Professionals, die ein stabiles Umfeld mit Entwicklungsperspektive suchen, stellt diese Lage einen besonders nachhaltigen und zukunftssicheren Lebensmittelpunkt dar.

Bilder

OG Flur



OG Küche



OG Schlafen



OG Kind



OG Wohnen



OG Wohnen



OG Wohnen

