Stubnya Immobilien

8 Zimmer, drei Wohnungen: Platz für die große Familie in Erlangen-Alterlangen



Möhrendorfer Str. 48
D-91056 Erlangen

+49 (0) 91 31 / 924 665 0
+49 (0) 91 31 / 924 665 1

info@stubnya-immobilien.de
https://stubnya-immobilien.de

Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0029.V.I	**Stand vom:**	30.10.2026
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	1963
Ort:	91056 Erlangen	**Vermietet:**	Nein
Wohnfläche:	210,00 m²	**Vermietbare Fläche:**	210,00 m²
Grundstücksfläche:	505,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	8,0
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	**Anzahl Badezimmer:**	3,0
Anzahl sep. WC:	1,0	**Zustand:**	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	785.000,00 €	**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
www:	https://stubnya-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 25.11.2025
- gültig bis: 24.11.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 152,75 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1963

Rund 210 m² Wohnfläche auf rund 505 m² Grund, verteilt auf drei Etagen, eine Wohnung je Etage mit je eigener Küche und eigenem Bad: Erdgeschoss mit Terrasse, Obergeschoss mit Balkon und das 2013 ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Bädern. Dazu ein voller Keller mit Wasch- und Trockenraum und eine großzügige Garage. Das Haus kann kurzfristig frei übergeben werden.

Was das Haus Ihnen bietet:
• Als große Familie: Großeltern, Eltern und Kinder unter einem Haus – Hilfe eine Treppe entfernt, Ruhe hinter der eigenen Tür.
• Als Selbstnutzer: eine Wohnung selbst bewohnen, die anderen vermieten – die Mieten können zur Finanzierung beitragen.
• Mit Büro im Haus: eine Wohnung als Arbeitsbereich, im Rahmen der Zulässigkeit – der Arbeitsweg ist eine Treppe.
• Als Anleger: ohne Altverträge starten und drei Wohnungen nach eigenem Konzept vermieten.

Lage:

Sie wollen stadtnah wohnen, ohne mitten im Trubel zu leben? Alterlangen gehört zu den gefragten, gewachsenen Wohnlagen Erlangens: ruhige Wohnstraßen, die Regnitz und Grünzüge für Spaziergänge und Sport in der Nähe, die Innenstadt mit Geschäften, Cafés und Kultur schnell erreichbar. Einkauf, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen liegen im Stadtteil oder in kurzer Entfernung – viele Wege gehen ohne Auto. Universität, Klinikum und die großen Arbeitgeber sind gut angebunden, ebenso die Metropolregion und der Nürnberger Flughafen.

Bilder