

Attraktives Wohnungspaket bestehend aus Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung in begehrter Wohnlage von Erlangen - Alterlangen



Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0001	Stand vom:	02.02.2026
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1963
Ort:	91056 Erlangen	Vermietet:	Nein
Wohnfläche:	128,00 m²	Kellerfläche:	16,40 m²
Vermietbare Fläche:	132,50 m²	Etage:	1
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	515.000,00 €	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:

Attraktives Wohnungspaket bestehend aus Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung mit Garage in begehrter Wohnlage von Erlangen-Alterlangen

Zum Verkauf steht ein zusammengehöriges Wohnungspaket, bestehend aus einer großzügigen Wohnung im Obergeschoss, einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss 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 angebotene Einheit richtet sich insbesondere an Eigennutzer mit erweitertem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Eigennutzung und Vermietung sinnvoll kombinieren möchten.

Obergeschosswohnung – Herzstück des Angebots

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.

Dachgeschosswohnung – flexible Ergänzung mit Mehrwert

Die Dachgeschosswohnung ergänzt das Angebot sinnvoll und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als:

zusätzliche Wohneinheit für Familienangehörige

separat vermietete Einheit zur teilweisen Refinanzierung

Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich

Die Raumaufteilung orientiert sich am bewährten Grundrisskonzept des Hauses und bietet ebenfalls gut nutzbare, klar gegliederte Räume. Durch die Lage im Dachgeschoss entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit eigenständigem Charakter.

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 %)

Die Dachgeschosswohnung hat eine ähnliche Raumstruktur mit einer Wohnfläche von ca. 47,2 m², da insbesondere die Schrägen zwischen 1 und 2 Metern Höhe nur zur Hälfte angerechnet werden, sodass sich für das Wohnungspaket insgesamt eine substantielle und marktgerechte Gesamtwohnfläche von ca. 128 m² ergibt.

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

Das angebotene Wohnungspaket bietet eine außergewöhnlich flexible Nutzungsperspektive:

- Eigennutzung beider Einheiten
- Eigennutzung einer Einheit + Vermietung der zweiten
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

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.

Gesamtfazit

Dieses Wohnungspaket überzeugt durch:

- zwei eigenständig nutzbare Wohneinheiten
- klare, gut möblierbare Grundrisse
- solide Bausubstanz
- transparente Wohnflächenstruktur
- Garage als wertvoller Zusatz
- gefragte, ruhige Wohnlage in Erlangen-Alterlangen
- hohe Flexibilität für Eigennutzer und Investoren

Insgesamt handelt es sich um ein substanzstarkes, vielseitig nutzbares Immobilienangebot mit hoher Marktakzeptanz und langfristiger Perspektive.

Lage:

Urbanes Leben mit kurzen Wegen, eingebettet in gewachsene Strukturen

Alterlangen zählt zu den etablierten und besonders lebensqualitätsstarken Stadtteilen Erlangens. Der Stadtteil verbindet auf überzeugende Weise ruhiges, gewachsenes Wohnen mit urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und optimaler regionaler wie überregionaler Anbindung. Er ist damit ein zentraler Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige, Senioren und alle, die Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis von Alltagstauglichkeit und Lebensqualität legen.

Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Alterlangen verfügt über eine außergewöhnlich dichte und fußläufig erreichbare soziale Infrastruktur. Sowohl eine evangelische als auch eine katholische Kirche prägen das Quartier nicht nur architektonisch, sondern auch als soziale Treffpunkte. Mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen ermöglichen kurze Wege für Familien und eine hohe Alltagseffizienz.

Die medizinische Versorgung ist überdurchschnittlich gut: Hausärzte sowie verschiedene Facharztpraxen sind im Stadtteil selbst angesiedelt oder in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch Apotheken und therapeutische Angebote, was Alterlangen auch für ältere Menschen und Mehrgenerationenhaushalte besonders attraktiv macht.

Die Nahversorgung ist umfassend und vielseitig. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsangebote sichern die tägliche Versorgung ohne aufwendige Wege. Diese Dichte an Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils ist ein klarer Standortvorteil und trägt wesentlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Bildung, Kultur und urbanes Leben

Erlangen ist als Bildungsstandort weithin bekannt, und Alterlangen profitiert unmittelbar davon. Sehr gute Schulen aller relevanten Schularten sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Nähe zur Universität sowie zu Forschungs- und Bildungseinrichtungen stärkt zusätzlich das intellektuelle und kulturelle Umfeld.

Gleichzeitig liegt die Erlanger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Bars, Kneipen, Cafés, Restaurants und dem Theater nur wenige Minuten entfernt. Hier verbinden sich studentisches Leben, Kultur, Gastronomie und Veranstaltungen zu einer lebendigen urbanen Atmosphäre, die Alterlangen in idealer Weise ergänzt, ohne dessen wohnliche Ruhe zu beeinträchtigen.

Verkehrsanbindung und regionale Einbindung

Ein wesentlicher Standortvorteil Alterlangens ist die exzellente Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung innerhalb der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen. Der Nürnberger Flughafen ist bequem und zeiteffizient erreichbar und bietet nationale wie internationale Anbindungen – ein wichtiger Faktor für Berufspendler, Geschäftsreisende und international orientierte Haushalte.

Auch der Individualverkehr ist gut organisiert, ohne den Stadtteil übermäßig zu belasten. Die Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen ist gegeben, während Alterlangen selbst seinen quartiersbezogenen, überschaubaren Charakter bewahrt.

Harte und weiche Standortfaktoren im Zusammenspiel

Alterlangen überzeugt nicht nur durch messbare, „harte“ Standortfaktoren wie Infrastruktur, Versorgung, Bildung und Verkehr, sondern ebenso durch „weiche“ Faktoren: eine gewachsene Nachbarschaft, ein ausgewogenes soziales Gefüge, kurze Wege, hohe Sicherheit und ein spürbares Maß an Lebensruhe bei gleichzeitigem Zugang zu urbanen Angeboten.

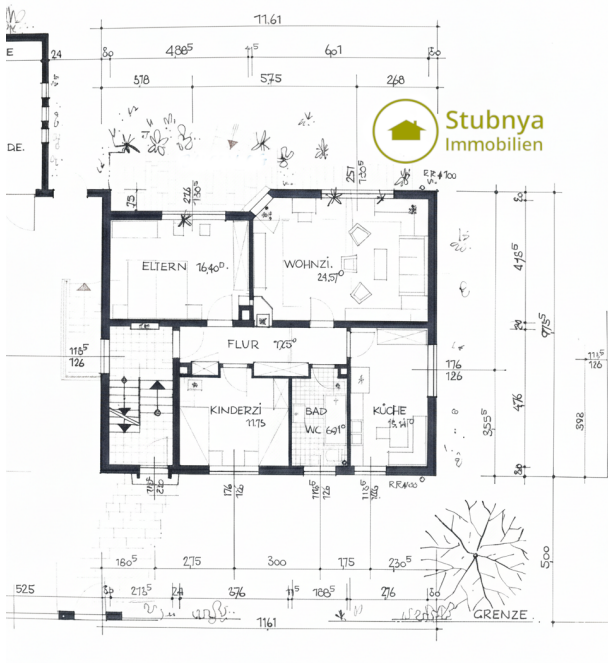
Die Nähe zu Grünzügen und zur Regnitz, die Mischung aus traditionellen Wohnstrukturen und moderner Stadtentwicklung sowie die Einbettung in das wirtschaftlich starke Umfeld Erlangens und der Metropolregion machen den Stadtteil langfristig stabil, wertbeständig und zukunftsfähig.

Zusammenfassung

Alterlangen ist ein Stadtteil mit hoher Identität und außergewöhnlicher Alltagstauglichkeit. Er vereint Versorgung, Bildung, Kultur, Mobilität und Lebensqualität auf engem Raum und bietet damit einen zentralen, nachhaltigen und attraktiven Lebensmittelpunkt – sowohl für das heutige Leben als auch mit Blick auf langfristige Perspektiven.

Bilder

Grundriss OG



OG Flur



OG Küche



OG Schlafen



OG Kind



OG Wohnen



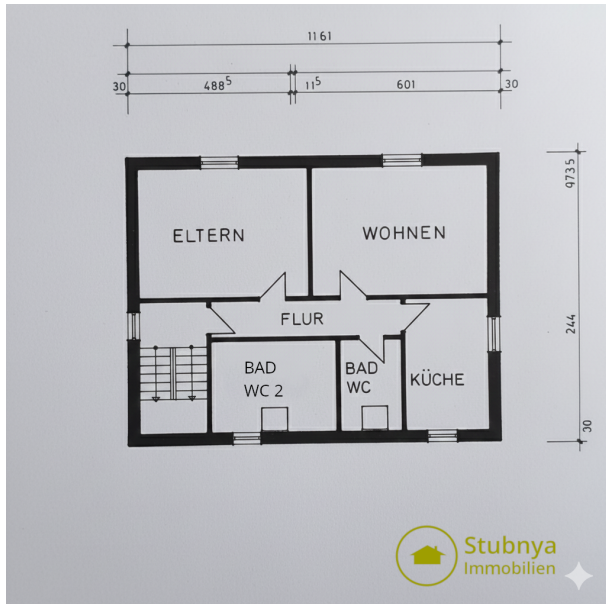
OG Wohnen



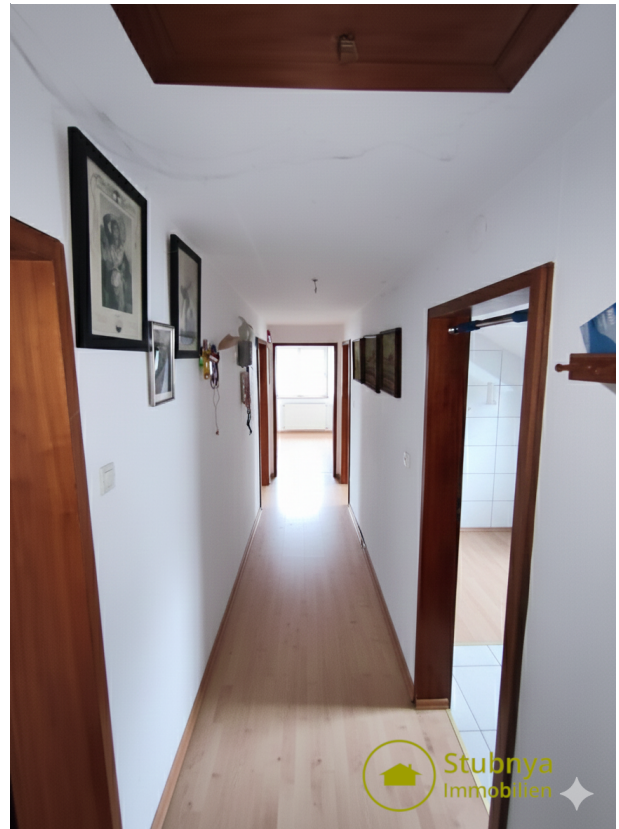
OG Wohnen



Grundriss DG



DG Flur



DG Schlafen



DG Bad



DG Wohnen

