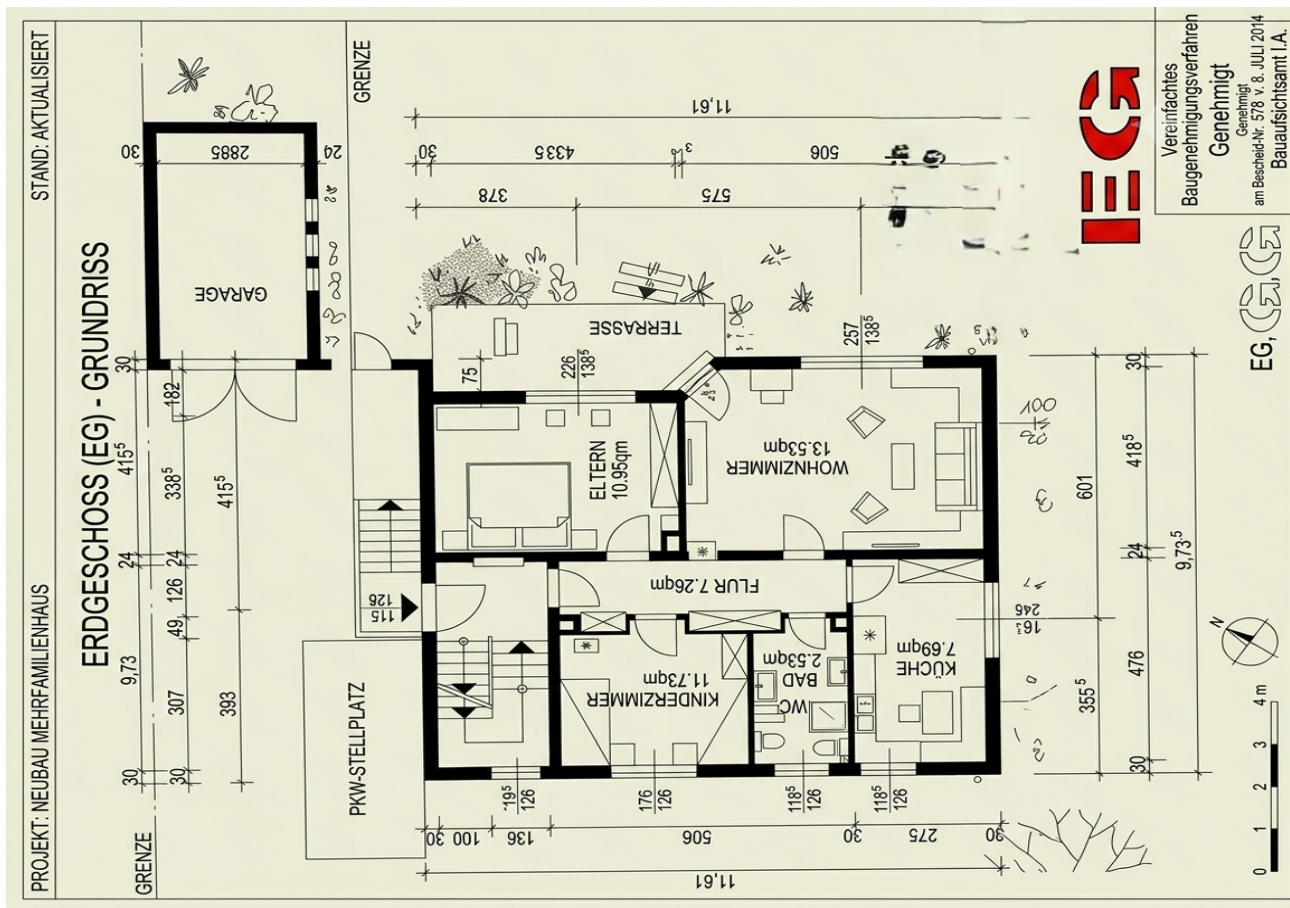


Ein Haus, drei Wohnungen, viele Möglichkeiten – Mehrgenerationenwohnen und Kapitalanlage in Erlangen-Alterlangen



Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0024	Stand vom:	22.07.2026
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:	838.500,00 €	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
Befuerung:	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:

Ein Haus – drei abgeschlossene Wohnebenen

Das ursprünglich im Jahr 1963 als klassisches Zweifamilienhaus errichtete Gebäude wurde im Jahr 2013 um eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss erweitert.

Heute steht auf jeder Etage eine räumlich in sich abgeschlossene Einheit zur Verfügung:

Erdgeschosswohnung

Obergeschosswohnung

Dachgeschosswohnung

Das gesamte Haus kann kurzfristig frei übergeben werden. Für den Erwerber ergibt sich damit eine Gelegenheit, die bei vergleichbaren Mehrfamilienhäusern in gewachsenen Erlanger Wohnlagen nur selten besteht: Sämtliche Einheiten können ohne bestehende Mietverhältnisse entsprechend dem eigenen Nutzungskonzept belegt, vermietet oder miteinander kombiniert werden.

Die klare Aufteilung nach Geschossen schafft dabei ein hohes Maß an Privatsphäre. Jede Generation, jeder Haushalt oder jeder Mieter verfügt über einen eigenständigen Lebensbereich, während sich dennoch sämtliche Einheiten unter einem Dach befinden.

Erdgeschosswohnung

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen ausgewogenen und alltagstauglichen Grundriss. Die Räume sind gut proportioniert, sinnvoll angeordnet und über den zentralen Flur übersichtlich erschlossen.

Das Wohnzimmer mit rund 24,6 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der unmittelbar angeschlossene Außenbereich erweitert den Wohnraum und schafft einen angenehmen Platz zum Aufenthalt im Freien.

Die separate Küche mit rund 13,1 m² bietet ausreichend Raum für eine vollwertige Küchenlösung und einen zusätzlichen Essplatz. Durch die klare Raumgeometrie sind unterschiedliche Einrichtungs- und Nutzungskonzepte möglich.

Das Schlafzimmer mit rund 16,4 m² lässt sich komfortabel möblieren. Ein weiteres Zimmer mit rund 11,7 m² eignet sich je nach Lebenssituation als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsraum.

Das Badezimmer mit WC umfasst rund 6,1 m² und ist funktional vom Wohnbereich getrennt angeordnet.

Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung beträgt einschließlich des mit 25 Prozent berücksichtigten Terrassenanteils rund 82 m².

Obergeschosswohnung

Die Obergeschosswohnung folgt im Wesentlichen dem bewährten Grundrisskonzept des Erdgeschosses. Auch hier stehen gut nutzbare Räume mit angenehmen Proportionen und klarer Trennung der Wohn-, Schlaf- und Funktionsbereiche zur Verfügung.

Das rund 24,6 m² große Wohnzimmer erhält durch die großzügigen Fensterflächen viel Tageslicht. Der angrenzende Balkon ergänzt die Wohnung um einen geschützten Außenbereich und erhöht sowohl die Wohnqualität als auch die nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Küche mit rund 13,1 m² bietet ausreichend Platz für eine vollwertige Einbauküche und einen Essbereich.

Ein Schlafzimmer mit rund 16,4 m² sowie ein weiteres Zimmer mit rund 11,7 m² ermöglichen eine flexible Nutzung durch Paare, kleine Familien, Berufstätige im Homeoffice oder Mieter mit zusätzlichem Raumbedarf.

Die Wohnfläche der Obergeschosswohnung beträgt einschließlich des mit 25 Prozent angesetzten Balkonanteils rund 81 m².

Dachgeschosswohnung

Die im Jahr 2013 ausgebaute Dachgeschosswohnung bildet eine besonders wertvolle Ergänzung des Hauses. Sie verfügt über einen eigenständigen Charakter und eignet sich unter anderem als:

separate Wohnung für ein erwachsenes Kind oder Familienangehörige,
Wohnbereich für Eltern oder Großeltern,
vermietete Einheit zur teilweisen Refinanzierung,
Gästewohnung,
Arbeits- oder Rückzugsbereich,
ergänzende Einheit für Pflege- oder Betreuungspersonen.

Die Raumstruktur orientiert sich an der funktionalen Grundkonzeption des Hauses. Trotz der vorhandenen Dachschrägen stehen gut nutzbare und klar gegliederte Räume zur Verfügung.

Die nach den Grundsätzen der Wohnflächenberechnung ermittelte Wohnfläche beträgt rund 47,2 m². Flächen unter Dachschrägen zwischen einem und zwei Metern Höhe werden dabei lediglich zur Hälfte berücksichtigt. Die tatsächlich vorhandene und nutzbare Grundfläche liegt dementsprechend über der ausgewiesenen Wohnfläche.

Gesamtwohnfläche

Aus den drei Wohnungen ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von rund 210 m²:

Erdgeschoss: ca. 82 m²

Obergeschoss: ca. 81 m²

Dachgeschoss: ca. 47,2 m²

Die Wohnflächen basieren auf den vorliegenden Architekten- und Berechnungsunterlagen und orientieren sich an den Grundsätzen der Wohnflächenverordnung.

Keller und Garage

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Dadurch stehen zusätzliche Nutz-, Lager- und Funktionsflächen zur Verfügung, die insbesondere bei einer Nutzung durch mehrere Haushalte von erheblichem praktischem Wert sind.

Zum Anwesen gehört außerdem eine großzügige Garage. Sie bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz, sondern je nach Ausgestaltung auch zusätzlichen Raum für Fahrräder, Gartengeräte, Werkstatt- oder Lagerzwecke.

Gerade in einer stadtnahen Erlanger Wohnlage ist eine eigene Garage ein dauerhaft gefragtes Ausstattungsmerkmal und stellt sowohl für Eigennutzer als auch im Vermietungsfall einen klaren Mehrwert dar.

Nutzungsmöglichkeiten

Mehrgenerationenwohnen mit echter Privatsphäre

Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für mehrere Generationen, die miteinander verbunden leben möchten, ohne ihre jeweilige Selbstständigkeit aufzugeben.

Eltern, erwachsene Kinder und Großeltern können jeweils eine eigene Etage nutzen. Dadurch bleiben Privatsphäre, eigene Tagesabläufe und persönliche Rückzugsbereiche erhalten, während sich Unterstützung, Betreuung und familiäres Zusammenleben unkompliziert organisieren lassen.

Dieses Konzept ist insbesondere mit Blick auf steigende Wohnkosten, den Wunsch nach familiärer Nähe und die zunehmende Bedeutung generationenübergreifender Unterstützung langfristig attraktiv.

Eigennutzung und Vermietung kombinieren

Der Erwerber kann beispielsweise eine der größeren Wohnungen selbst beziehen und die beiden weiteren Einheiten vermieten. Die laufenden Mieteinnahmen können zur Finanzierung und zur Reduzierung der monatlichen Belastung beitragen.

Ebenso ist es möglich, zwei Einheiten innerhalb der Familie zu nutzen und lediglich die dritte Wohnung zu vermieten. Das Haus lässt sich damit an unterschiedliche Lebensphasen anpassen, ohne dass bei veränderten familiären oder beruflichen Umständen unmittelbar ein erneuter Immobilienwechsel erforderlich wird.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Eine der Einheiten kann – im Rahmen der rechtlichen und baulichen Zulässigkeit – auch als Büro-, Praxis-, Arbeits- oder Gästebereich genutzt werden.

Damit eignet sich das Anwesen ebenso für Selbstständige, Freiberufler oder Berufstätige, die einen räumlich klar getrennten Arbeitsbereich in unmittelbarer Nähe zum eigenen Wohnraum suchen.

Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum

Für Kapitalanleger eröffnet das vollständig frei verfügbare Haus die Möglichkeit, sämtliche Einheiten neu und einheitlich zu vermieten, individuell auszustatten und das Objekt von Beginn an nach einem eigenen Bewirtschaftungskonzept zu

strukturieren.

Die Aufteilung in drei eigenständige Wohnebenen ermöglicht eine breite Streuung der Mieteinnahmen. Ein Leerstand in einer Einheit betrifft nicht automatisch die Erträge des gesamten Hauses.

Zusätzliche wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten können sich – abhängig von den persönlichen und steuerlichen Voraussetzungen – durch eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung zwischen Grund und Boden sowie Gebäude und gegebenenfalls durch ein qualifiziertes Restnutzungsdauergutachten ergeben. Die konkrete steuerliche Anerkennung und Vorteilhaftigkeit ist jedoch stets durch den persönlichen Steuerberater zu prüfen.

Wirtschaftliche Einordnung

Die Kombination aus drei Wohneinheiten, vollständiger Verfügbarkeit, Grundstück in gefragter Erlanger Lage, Garage und Vollunterkellerung macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren wirtschaftlich interessant.

Besonders hervorzuheben sind:

drei separat nutzbare Wohnebenen,
insgesamt rund 210 m² Wohnfläche,
vollständige Freiheit von bestehenden Mietverhältnissen,
flexible Verbindung von Eigennutzung und Vermietung,
attraktives Mehrgenerationenkonzept,
vollständig unterkellertes Gebäude,
großzügige Garage,
hoher Grundstückswert,
gefragte und langfristig stabile Wohnlage,
unterschiedliche steuerliche und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten für Kapitalanleger.

Die freie Verfügbarkeit aller drei Wohnungen stellt dabei einen besonderen Vorteil dar. Der Erwerber übernimmt keine historisch gewachsenen Mietverhältnisse, sondern kann Miethöhen, Ausstattungsstandard, Zielgruppen und Nutzungskonzept im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben selbst festlegen.

Seltene Gelegenheit in Alterlangen

Angebote, bei denen ein vollständiges Haus mit drei getrennt nutzbaren Wohnungen in einer etablierten Erlanger Wohnlage frei zur Verfügung steht, sind selten.

Das Objekt verbindet Eigenschaften, die üblicherweise nur schwer gemeinsam zu finden sind:

ausreichend Fläche für mehrere Generationen,
eigenständige Wohnbereiche mit hoher Privatsphäre,
die Möglichkeit einer teilweisen oder vollständigen Vermietung,
zusätzliche Nutzflächen im Keller,
eine eigene Garage,
ein hoher Bodenwert,
sowie eine Lage mit dauerhaft guter Wohnraumnachfrage.

Das Haus ist damit keine Immobilie für nur ein einziges Nutzungskonzept. Es kann sich mit den Anforderungen seiner Eigentümer verändern – vom Familienhaus über eine Kombination aus Wohnen und Vermieten bis hin zum vollständig bewirtschafteten Anlageobjekt.

Hinweis zu einem möglichen Einzelverkauf

Vorrangig wird das Anwesen als vollständige Einheit veräußert. Ein Verkauf einzelner Wohnungen kann gegebenenfalls geprüft werden, sofern sich für sämtliche Einheiten zeitlich und wirtschaftlich aufeinander abgestimmte Erwerbsmöglichkeiten ergeben.

Lage:

Gewachsenes Wohnumfeld, kurze Wege und die Nähe zur Erlanger Innenstadt

Alterlangen gehört zu den etablierten und besonders gefragten Wohnlagen Erlangens. Der Stadtteil verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Erlanger Innenstadt.

Diese Kombination macht Alterlangen für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe attraktiv: für Familien mit Kindern, Berufstätige und Pendler ebenso wie für Senioren, Mehrgenerationenhaushalte und Menschen, die dauerhaft stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein überschaubares und wohnliches Umfeld zu verzichten.

Alltagstaugliche Infrastruktur direkt im Stadtteil

Die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Stadtteil oder sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Dazu gehören mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote.

Auch Familien profitieren von einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur. Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, Schulen und kirchliche Einrichtungen liegen in gut erreichbarer Entfernung und erleichtern die Organisation des täglichen Lebens.

Gerade für Haushalte mit mehreren Generationen ist diese Infrastruktur ein erheblicher Vorteil: Viele alltägliche Wege können unabhängig vom Auto bewältigt werden, während gleichzeitig die Nähe zur Innenstadt und zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten Erlangens erhalten bleibt.

Universität, Wirtschaft und urbanes Leben

Erlangen zählt zu den bedeutenden Wissenschafts-, Forschungs- und Wirtschaftsstandorten der Metropolregion Nürnberg. Die Friedrich-Alexander-Universität, zahlreiche Forschungseinrichtungen, das Universitätsklinikum und international tätige Unternehmen prägen die Stadt und sorgen für eine langfristig stabile Nachfrage nach Wohnraum.

Von Alterlangen aus ist die Erlanger Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants, kulturellen Einrichtungen

und vielfältigen Freizeitangeboten schnell erreichbar. Der Stadtteil bietet damit einen gelungenen Ausgleich zwischen urbanem Leben und ruhigem Wohnen.

Gute regionale und überregionale Erreichbarkeit

Die Anbindung an die Erlanger Innenstadt, die umliegenden Stadtteile sowie die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen ist sehr gut. Öffentliche Verkehrsmittel und die nahe gelegenen übergeordneten Verkehrsachsen ermöglichen kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Universität, Klinikum und weiteren Einrichtungen.

Auch der Nürnberger Flughafen ist gut erreichbar. Dies ist insbesondere für Berufspendler, Geschäftsreisende und international tätige Haushalte von Bedeutung.

Wohnqualität und langfristige Standortstabilität

Neben den messbaren Standortfaktoren überzeugt Alterlangen durch Eigenschaften, die sich im Alltag unmittelbar bemerkbar machen: gewachsene Nachbarschaften, ruhige Wohnstraßen, kurze Wege, die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen sowie ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit.

Die Nähe zur Regnitz und zu den umliegenden Grünzügen schafft zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Zugleich profitiert der Stadtteil von der wirtschaftlichen Stärke und dem begrenzten Flächenangebot Erlangens.

Mit einem Bodenrichtwert von derzeit rund 1.100 Euro je Quadratmeter unterstreicht bereits der Grundstückswert die besondere wirtschaftliche Bedeutung des Standorts. Maßgeblich bleiben die konkreten Grundstücksmerkmale sowie die jeweils geltenden Angaben der zuständigen Gutachterausschüsse.

Sonstiges:

Dieses Drei-Einheiten-Haus in Erlangen-Alterlangen bietet eine außergewöhnliche Verbindung aus Wohnqualität, Flexibilität und wirtschaftlicher Perspektive.

Es eignet sich für Familien, die mehrere Generationen unter einem Dach zusammenbringen möchten, für Erwerber, die ihre Finanzierung durch Mieteinnahmen unterstützen wollen, für Selbstständige mit zusätzlichem Flächenbedarf und für Kapitalanleger, die ein frei verfügbares Objekt in einer stabil nachgefragten Erlanger Wohnlage suchen.

Die drei eigenständig nutzbaren Etagen, die solide Grundstruktur, die vollständige Unterkellerung, die Garage und der erhebliche Grundstückswert bilden eine belastbare Grundlage für langfristige Nutzung und Werthaltigkeit.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die nicht nur Wohnfläche erwerben möchten, sondern ein Haus suchen, das unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte dauerhaft ermöglicht.

Bilder

