

Etagenwohnung im Dachgeschoss



Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0003	Stand vom:	02.02.2026
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1963
Ort:	91056 Erlangen	Vermietet:	Nein
Haustiere erlaubt:	Ja	Wohnfläche:	52,50 m²
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	220.000,00 €	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 großzügige Wohnung im Dachgeschoss, 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.

Dachgeschosswohnung

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

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

Das Wohnzimmer mit ca. 15,5 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Die separat angeordnete Küche mit ca. 6 m² Wohnfläche bietet ausreichend Platz für eine vollwertige Einbauküche sowie einen Essbereich.

Schlafzimmer: ca. 12 m², gut möblierbar

Bad 1 mit WC, Waschbecken und Dusche (mit Tageslicht): ca. 2,61 m²

Bad 2 und WC, Waschbecken, Wanne (mit Tageslicht) ist funktional geschnitten (ca. 5,3 m²) und separat vom Wohnbereich angeordnet.

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

Dachgeschosswohnung (gerundet):

Wohnfläche: ca. 47,2 m²

Nutzungskonzept und strategische Einordnung

Das angebotene Wohnung bietet eine flexible Nutzungsperspektive:

- 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 als idealer Standort für Professionals, Pendler und kosmopolitische Lebensentwürfe

Alterlangen verbindet ruhiges, hochwertiges Wohnen mit einer außergewöhnlich guten regionalen und internationalen Erreichbarkeit. Der Stadtteil richtet sich damit in besonderem Maße an Singles, kinderlose Paare, Berufspendler und hochqualifizierte Fachkräfte, die einen funktionalen, gut angebundenen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität suchen.

Zentrale Lage im Wirtschafts- und Innovationsraum

Die Nähe zur Erlanger Innenstadt sowie zur Metropolregion macht Alterlangen zu einem strategisch idealen Wohnort für Menschen, die beruflich flexibel bleiben möchten. Die kurzen Wege innerhalb von Erlangen, die Anbindung an Forschungs-, Technologie- und Unternehmensstandorte sowie das urbane Umfeld der Universitätsstadt schaffen optimale Rahmenbedingungen für anspruchsvolle berufliche Profile.

Zugleich sind wichtige Arbeits- und Wirtschaftsstandorte wie Herzogenaurach (Industrie und Global Player), Höchststadt sowie die gesamte Region Nürnberg schnell und zuverlässig erreichbar.

Internationale Anbindung und Mobilität

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zum Flughafen Nürnberg, der nationale wie internationale Verbindungen bietet und insbesondere für Geschäftsreisende, Consultants und international tätige Fachkräfte einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Die bestehende S-Bahn- und ÖPNV-Anbindung ermöglicht bereits heute eine komfortable, stressfreie Mobilität innerhalb der Region. Perspektivisch wird diese durch die geplante Stadt-Umland-Bahn weiter gestärkt und die Erreichbarkeit zentraler Arbeits- und Lebensräume nochmals deutlich verbessern.

Effizienter Alltag, kurze Wege

Für den täglichen Bedarf bietet Alterlangen eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, medizinischer Versorgung sowie Gastronomie direkt im Stadtteil oder in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht einen effizienten Alltag ohne Zeitverlust – ein Aspekt, der gerade für Berufstätige mit hoher Auslastung von besonderer Bedeutung ist.

Die Erlanger Innenstadt mit Restaurants, Bars, Kneipen, Theater und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar und ergänzt das ruhige Wohnumfeld um urbane Lebensqualität und Abendangebote.

Ausgleich und Lebensqualität

Neben der funktionalen Stärke bietet Alterlangen auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Wiesengrund, die Wege entlang des Main-Donau-Kanals sowie die gute Einbindung in das regionale Radwegenetz schaffen ideale Bedingungen für sportlichen Ausgleich, kurze Auszeiten im Grünen oder den täglichen Arbeitsweg mit dem Fahrrad.

Gerade für Singles und Paare ohne Kinder entsteht hier ein attraktiver Mix aus Ruhe, Bewegung und urbanem Leben, ohne die Einschränkungen dichter Innenstadtlagen.

Fazit zur Lage

Alterlangen ist ein Standort für Menschen, die Flexibilität, Mobilität und Effizienz schätzen, ohne auf Wohnqualität und ein gewachsenes Umfeld verzichten zu wollen. Die Kombination aus internationaler Erreichbarkeit, exzellenter regionaler Vernetzung und ruhigem Wohnen macht den Stadtteil besonders attraktiv für High Professionals, Pendler und moderne Lebensmodelle.

Bilder

DG Flur



DG Schlafen



DG separates WC



DG Wohnen

