

Wohn- und Geschäftshaus mit schönen Ausbaumöglichkeiten im Herzen von Erlangen (Sanierungsbedarf)

91054 Erlangen, Renditeobjekt zum Kauf

Objekt ID: N4640



Gesamtfläche ca.: 466 m² - Zimmer: 11 - Kaufpreis: 990.000 EUR



Wohn- und Geschäftshaus mit schönen Ausbaumöglichkeiten im Herzen von Erlangen (Sanierungsbedarf)

Objekt ID	N4640
Objekttyp	Renditeobjekt
Adresse	91054 Erlangen
Grundstück ca.	290 m ²
Gesamtfläche ca.	466 m ²
Zimmer	11
Baujahr	1726
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Denkmalschutz, Dusche, Fliesenboden, Tageslichtbad, Teilunterkellert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % v. Kaufpreis (inkl. 19% MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. 19% MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	990.000,00
Kaufpreis	990.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus (Barockzeit, ca. 1726) mitten in der schönen Innenstadt von Erlangen? Dann ist diese, auf einem ca. 290 m² großen Grundstück gelegene Immobilie, bestehend aus einem großzügigen Haupthaus mit Gewerbefläche sowie einem Rückgebäude, mit nachfolgender Aufteilung, genau das Richtige für Sie.

Vorderhaus:

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich aktuell eine leerstehende Ladenfläche mit drei Zugängen, großer Fensterfront und ca. 107 m² Nutzfläche. Die Einheit verfügt über zwei direkt angrenzende Nebenräume und eine Toilette sowie einen zum Innenhof gelegenen Raum, der ursprünglich als Räucherzimmer verwendet wurde. Vom Hof aus und über ein separates Treppenhaus erreichen Sie die Wohnräume der Immobilie. Hier erwarten Sie in den Obergeschossen jeweils zwei helle 3-Zimmer-Wohnungen sowie auf jeder Ebene ein Tageslichtbad mit Dusche. Zudem gehört zu der Einheit im 1. Obergeschoss eine riesige Sonnenterrasse, die sich auf dem Dach des Gewerberaums in der Hofmitte befindet. Ergänzt um den ausbaufähigen Dachboden stehen Ihnen somit ca. 269 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Rückgebäude:

Bei dem Rückgebäude oder Hinterhaus handelt es sich um ein zweistöckiges Gebäude, das über die gesamte Grundstücksbreite gebaut wurde. Während im Erdgeschoss zwei kleine Räume zu finden sind, bietet sich Ihnen im Obergeschoss eine bereits vollständig entkernte, bis in die Dachspitze geöffnete Fläche mit freilegendem Fachwerk. Gesamtheitlich steht Ihnen in diesem Objekt eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 90 m² zur Verfügung.

Insgesamt eine schöne Immobilie, die nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen sicherlich ein ganz besonderes Anwesen sein wird. Wir freuen uns, Ihnen ein Wohn- und Geschäftshaus anbieten zu dürfen, das auf einem tollen Grundstück über unglaublich viel Fläche bzw. Varianten der Nutzung verfügt. Auf Grundlage eines vorliegenden Konzepts bietet das Haus demnach Platz für bspw. den Ausbau von insgesamt 9 Wohnungen samt großzügiger Ladenfläche. Durch den Modernisierungsaufwand ein perfektes Objekt für Bauträger, die in einer Traumlage von Erlangen ein neues Bauprojekt suchen, aber auch für Familien, die Wohnen und Arbeiten gerne kombinieren und zudem ihr eigenes Zuhause gestalten möchten.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns unter der Telefonnummer 09123 – 980 830. Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweise: Ein Energieausweis wird nicht benötigt, da das Wohn- und Geschäftsanwesen unter Ensembleschutz steht. Möglicherweise können städtebauliche Förderprogramme genutzt werden und die Sanierung einen steuerlichen Vorteil mit sich bringen.

Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.



Lage

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftsanwesen befindet sich direkt in der Erlanger Altstadt, zwischen dem Neustädter Kirchenplatz, dem Bohlenplatz und dem Langemarckplatz. Eine der TOP-Lagen im Herzen der Stadt. Hier genießen Sie die Vorteile des Lebens in der Innenstadt mit kurzen Wegen in die Fußgängerzone. Es befinden sich die verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung in die Erlanger City mit den Stadtbussen sowie eine schnelle PKW-Anbindung zu den Ausfallstraßen und der Stadtautobahn (A73) in unmittelbarer Nähe. Zudem ist der Bahnhof (mit S-Bahn und Deutsche Bahn) nur ca. 5 Minuten entfernt. Somit erreichen Sie alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Lebens von hier aus bequem und schnell zu Fuß oder, wie hier in Erlangen natürlich bevorzugt, mit dem Rad.





Hausansicht



Innenhof



Wohnen / Vorderhaus



Schlafen / Vorderhaus



Terrasse / Vorderhaus



Flur / Vorderhaus





Dachboden / Vorderhaus



Ladenfläche / Vorderhaus



Küche / Ladenfläche



Zugang / Rückgebäude



Rückgebäude / EG



Rückgebäude OG





Hauszugang



Hausansicht 2

