

Erlangen – Sebaldussiedlung

# Sebaldussiedlung - Erlangen Reihenmittelhaus zur Sanierung, großbürgerlich geschnitten 50er Jahre

Número de propiedad: 24125026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

## De un vistazo

Número de propiedad	24125026	Precio de compra	590.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	1986
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 42 m <sup>2</sup>
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	1957		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELEKTRO	Demanda de energía final	236.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.10.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Eléctrica		

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propiedad



Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propiedad



Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propiedad



Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propiedad

VP

VON POLL

FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen  


VP

VON POLL

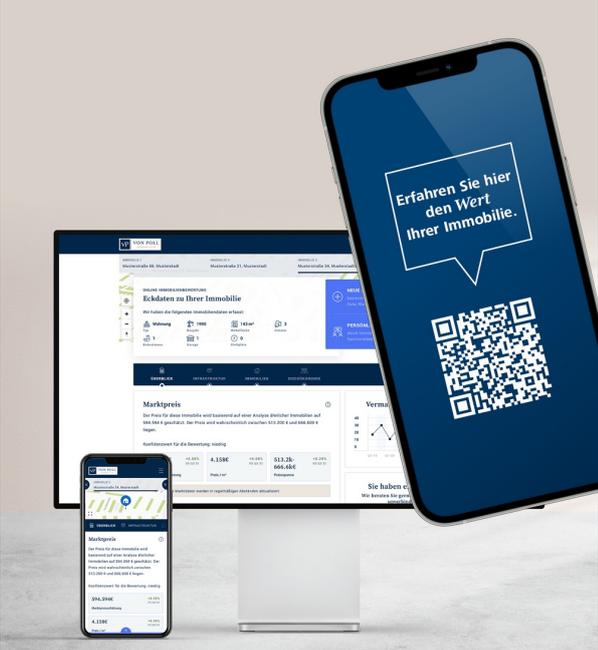
IMMOBILIEN

# Immobilien- bewertung – *exklusiv* und *professionell.*

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

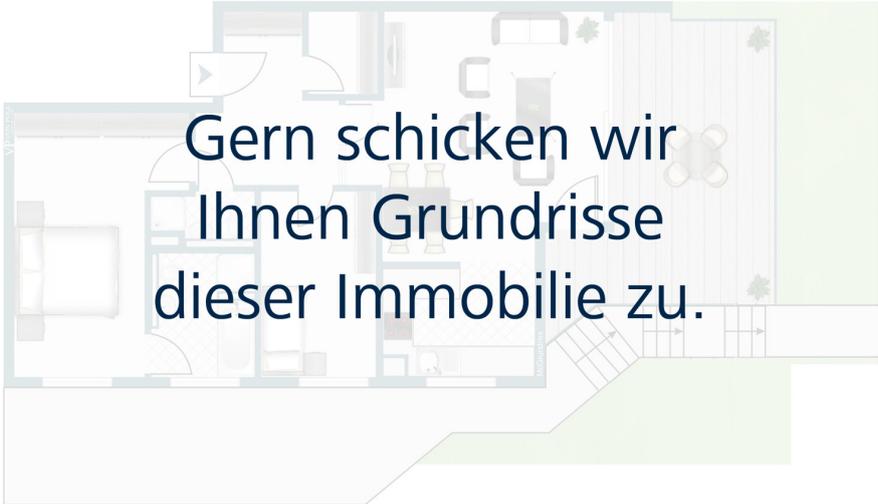
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebaldussiedlung

## Una primera impresión

Großbürgerlich geschnittenes Reihenmittelhaus aus den 50igern möchte in neuem Glanz erstrahlen. Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1957 mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 135 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche ist gfs. erweiterbar. Das Grundstück bietet insgesamt 430 qm und das direkt zum Haus gehörende Grundstück mit Garten umfasst 388 qm. 44qm beziehen sich auf die Zuwegung. Der Garten bietet im hinteren Bereich einen schönen lichten Baumbestand. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2,5 Bäder. Außerdem gibt es einen Balkon. Der Garten hat Süd-/Westausrichtung. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie können das Haus gartenseitig etwas erweitern. Das Dach wurde 1961 ausgebaut und das ganze Haus wurde 1986 zuletzt renoviert. Die Beheizung erfolgt über eine Ofenheizung. Aufgrund des Sanierungsbedarfs bietet die Immobilie ein großes Potenzial für die Umsetzung eigener Wohnideen. Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe zur Uni mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen in der Natur ein und bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage. Insgesamt handelt es sich bei diesem Reihenmittelhaus um eine interessante Immobilie mit Potenzial, die sich ideal für Familien eignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung

## Detalles de los servicios

Das Objekt ist leerstehend und sanierungsbedürftig.

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung

## Todo sobre la ubicación

Die Sealdussiedlung (früher auch als Gartenstadt Süd bezeichnet) ist ein Wohngebiet im Südosten der mittelfränkischen Stadt Erlangen, das nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Die Bezeichnung des Stadtteils rührt aus der Lage auf einer Rodungsfläche des Sealders Reichswaldes her. Innenstadt Erlangen: 2,5 km Flughafen Nürnberg: 12 KM

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sealdussiedlung

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 236.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 24125026 - 91058 Erlangen – Sebalduessiedlung

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)