

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlangen

**Unbegrenzte Möglichkeiten 2025: Ihre Rohdiamant-Immobilie wartet!**



Objekt-Nr. OM-276941

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Rohmer

91054 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Öl
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Entkernt
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie, gelegen im Herzen der Erlanger Altstadt, in der verkehrsarmen Schulstraße, bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu erwerben und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Derzeit als Gewerbeimmobilie ausgewiesen, birgt diese Liegenschaft ein enormes Potential zur Umnutzung in ein individuelles Stadthaus, vorbehaltlich der entsprechenden Baugenehmigung.

Ein signifikanter Vorteil ist, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht, was eine größere Flexibilität bei Renovierungs- und Umbauarbeiten ermöglicht. Allerdings fällt die Immobilie unter Ensembleschutz, wodurch der äußere Charakter des Gebäudes und der Umgebung bewahrt bleibt und zu dem historischen Charme der Altstadt beiträgt.

Interessant ist auch die Lage der Immobilie, die auf der historischen Stadtmauer von Erlangen erbaut wurde. Dieses Detail verleiht dem Objekt einen zusätzlichen geschichtlichen Reiz und hebt es von anderen Immobilien ab. Die alten Fotografien, die die Entwicklung des Gebäudes und der Umgebung über die Jahre dokumentieren, werden dem neuen Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück grenzt an den Fuchsgarten und EINE vorhandene Garage, sowie ein Schuppen kann ideal zur Erschließung des Objekts genutzt werden oder eventuell mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Bezüglich der Gebäudestruktur ist vorgesehen, den Dachstuhl zu erhalten, neu zu dämmen und mit Gauben zu versehen, um zusätzlichen Raum und natürliches Licht zu schaffen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit, steuerliche Vorteile zu nutzen, die bei der Renovierung und Umnutzung von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien anfallen können.

Zusammenfassend ist dies eine einmalige Chance, ein einzigartiges Projekt in einer der charmantesten Straßen Erlangens zu realisieren, eine Immobilie mit historischem Hintergrund, die darauf wartet, zu neuem Leben erweckt zu werden. Hier können Sie Ihren Traum eines individuellen Stadthauses verwirklichen und dabei von den zahlreichen Vorteilen profitieren, die diese außergewöhnliche Lage und Struktur bieten.

Werden Sie Teil der Geschichte von Erlangen und lassen Sie Ihren Visionen freien Lauf.

Diese Immobilie bietet aber auch ein enormes Potenzial für gewerbliche Nutzung wie Praxen, Kanzleien, Büros, Agenturen oder Werkstätten. Dank der zentralen und gleichzeitig ruhigen Lage in der Erlanger Altstadt ist sie der ideale Standort, um Kunden und Mitarbeiter zu empfangen. Die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren spezifischen Bedürfnissen zu gestalten, ermöglicht Ihnen ein maßgeschneidertes Ambiente, das den Charakter Ihres Unternehmens widerspiegelt und gleichzeitig eine einzigartige Arbeitsumgebung schafft. Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihren Geschäftsraum in diesem historischen Gebäude Wirklichkeit werden zu lassen. Es ist mehr als nur ein Arbeitsplatz, es ist ein Ort, der Geschichte, Charakter und Potential vereint - der perfekte Ort für Ihren Erfolg.

## Ausstattung

Diese einzigartige historische Immobilie wurde bereits umfangreich entkernt und bietet damit die perfekte Grundlage, um vielleicht schon bald Ihr individuelles Wohndesign zu verwirklichen. Dabei wurden die grundlegenden Anschlüsse für Strom und Wasser erhalten. Die Arbeiten wurden aufgrund der Veräußerung unterbrochen, es gab keine baulichen oder statischen Funde, das Projekt abzubrechen.

Die Elektroinstallationen sind in einem rudimentären Zustand. Das bietet den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die elektrische Infrastruktur nach ihren spezifischen Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten und auf dem neuesten Stand der Technik zu bringen. Ebenso ist eine Baustellentoilette bereits installiert, was den unmittelbaren Start weiterer Renovierungsarbeiten erleichtert.

Die Immobilie ist derzeit ohne Heizungssystem, aber das bietet Ihnen die Flexibilität, die effizienteste und umweltfreundlichste Lösung für Ihre Bedürfnisse zu wählen, sei es eine elektrische, solarbetriebene oder eine andere alternative Heizungslösung. Der vorhandene Öltank ist leer und wurde erfolgreich einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen. Dies könnte als

Grundlage für ein zukünftiges Heizsystem dienen, oder Sie können den Platz für andere Zwecke nutzen.

Es ist zu beachten, dass die Immobilie nicht an das Gas- oder Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies könnte jedoch je nach persönlichen Vorlieben und Vorstellungen in die Planung einbezogen werden.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie ein unglaubliches Potenzial und eine leere Leinwand für Ihre Vision. Nutzen Sie die Gelegenheit, einen historischen Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten und ihm neues Leben einzuhauchen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer im Auftrag ohne Makler. Sie erwarten keine Provision! Eine direkte Kontaktaufnahme mit den Eigentümern ist nicht nötig. Für weitere Informationen und Besichtigung vereinbaren Sie bitte einen Termin.

- Besichtigungen nach Vereinbarung: Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie persönlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der hohen Nachfrage um eine verbindliche Anmeldung und um Einhaltung der Termine bitten. Vereinbaren Sie bitte nur einen Termin, wenn Sie folgende Punkte zur Kenntnis genommen haben:

Langfristige Perspektive: Diese Immobilie bietet viel Potenzial, erfordert jedoch eine umfassende Sanierung und ist daher nicht für einen kurzfristigen Bezug geeignet. Bitte planen Sie eine Projektlaufzeit von mindestens 12 Monaten ab Kauf ein.

Budgetplanung: Für den Kauf und die Sanierung ist ein Gesamtinvestition von schätzungsweise mindestens 850.000-950.000 € einzuplanen.

Es handelt sich aktuell um eine Gewerbeimmobilie in einem Mischgebiet.

Der VK Preis ist festgesetzt. Verhandlungsspielraum besteht ggf. bei einer zügigen Kaufabwicklung zwischen 8-12 Wochen.

## Lage

Die angebotene Immobilie liegt inmitten der malerischen Erlanger Altstadt, unmittelbar in der charmanten Schulstraße. Dieses Gebiet ist ein wahres Juwel, geprägt von historischer Architektur und ruhiger, aber dennoch super zentralen Lage.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das historische Zentrum von Erlangen mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Gastronomiebetrieben und einem breiten kulturellen Angebote. Dabei erleben Sie die einzigartigen Atmosphäre einer Stadt, die ihre Geschichte und Traditionen bewahrt, gleichzeitig aber modern und weltoffen ist.

Die Schulstraße selbst ist eine verkehrsarme Nebenstraße mit historischen Gärten oberhalb der Stadtmauer. Gleichzeitig bietet sich am Martin-Luther-Platz eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich Schulen und Kindergärten, was sie besonders attraktiv für Familien macht. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu diversen Freizeit- und Erholungsgebieten, wie dem Schlossgarten, dem Botanischen Garten und dem Erlanger Burgberg.

Diese Lage vereint somit das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Schönheit eines historischen Stadtteils und die Lebendigkeit und Vielfalt einer modernen Großstadt. Hier haben Sie die Möglichkeit, Teil der Erlanger Altstadt zu werden und vielleicht in einer Immobilie zu leben, die nicht nur ein Zuhause, sondern ein Stück Geschichte ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Fassade



DG

# Exposé - Galerie



EG mit Eingang



Historische Stadtmauer

# Exposé - Galerie



EG



Blick in die Schulstraße

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garage



UG

# Exposé - Galerie



EG



UG mit Öltank alt und Bau WC

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



EG



