

Exposé

Dachgeschosswohnung in Erlangen

Dachterrassenwohnung in Traumlage, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-380244

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **377.000 €**

Ansprechpartner:
Anke van der Zwaag

91054 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,05 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	317 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 87,05-qm-Wohnung im 2.Obergeschoss ist die größte eines Mehrparteienhauses in der Hauptstr. 117 in der Erlanger Altstadt.

Der Hauseingang und die Nordseite der Wohnung liegen Richtung Norden. Über die mittelalterliche nördliche Stadtmauer und den begrünten historischen "Saugraben" geht der Blick aus den Nordfenstern auf den Burgberg und auf der Südseite der Wohnung über altstädtisch charmant verdichtete Innenhöfe und Altstadtdächer auf den Turm der Altstädter Kirche.

Somit ist die Wohnung trotz ihrer zentralen Lage ruhig.

Die Wohnfläche von 87,05 qm teilt sich auf

in Richtung Norden in

- einen großzügigen Flur,
- ein kleines Bad mit Wanne und ohne Fenster,
- eine kleine Küche und
- ein größeres Zimmer, jeweils mit Fenstern mit freiem Blick auf den Burgberg

und in Richtung Süden in

- ein geräumiges Schlafzimmer und
- einen großen Wohnraum mit
- offen abgegrenztem Nebenraum,

jeweils mit großen Terrassenfenstern auf die großzügige, kaum einsehbare Dachterrasse mit Blick auf Altstadthäuser und -dächer und Kirchturm.

Im momentanen Raumkonzept der Wohnung steigert sich die jeweilige Raumgröße fächerförmig zur Dachterrasse als Licht- und Blickzentrum für den großzügigen Schlaf- und den großen Wohnraum.

Flächenmäßig andere Raumverteilung oder Nutzungsvorstellungen sind umsetzbar, da die Nordzimmer nicht- oder kaum tragende Wände haben, die Teil des gestaltbaren Sondervermögens sind. Hierzu können wir auf Wunsch verschiedene Anregungen geben.

Die jeweils mögliche Nutzung der Wohnung bietet sich an für Singles, Paare, Eltern mit Kind oder 2er-Wohngemeinschaften.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein Dachgeschoss-Abteil auf gleicher Etagenhöhe.

Es gibt Wasch- und Trockenräume im Keller und einen ebenerdig erreichbaren Fahrradabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Ausstattung

Wir bieten die Wohnung ungeschminkt, mit nackigen Wänden und sauber an. Auf Weitwinkel, Filter und KI wurde bei den Fotos sichtlich verzichtet. Ebenso verzichten wir beim Kaufpreis auf die geschätzten Kosten, die wir nicht in kosmetische Maßnahmen wie Spachteln, Tapezieren, Streichen, Bodenschleifen und Hochdruckreinigen der Terrassenplatten investiert haben.

Wir denken, Sie werden hierfür eigene Vorstellungen bekommen, und ermöglichen gerne längere, auch mehrfache Besichtigungen, damit Sie diese entwickeln können.

Technisch ist die Wohnung bezugsfähig.

Im Keller befinden sich Münzwaschmaschinen für die Hausgemeinschaft. Die Wasch- und Trockenräume sind vorbildlich gepflegt.

Der "Kellerraum" zu dieser Wohnung ist ein Dachgeschoss-Abteil und befindet sich auf demselben Stockwerk.

Ein abschließbarer Fahrradraum ist ebenerdig vorhanden.

Zum Kleingedruckten in normaler Schriftgröße:

Es gibt keinen Aufzug. Und der Tiefgaragenstellplatz schließt, da Duplex, einige Fahrzeugmodelle aus.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad

Lage

Die Lage der Wohnung direkt an der mittelalterlichen Stadtmauer in der Erlanger Altstadt mit Südblick auf Altstadtdächer und Nordblick auf den Burgberg, ruhig und zentral, ist unveränderlich, außergewöhnlich und ihr attraktivstes Merkmal.

Fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar sind alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf ebenso wie gehobene Gastronomie oder studentische Kultkneipen, Stadtmuseum, Kunstpalais, Theater, Kulturzentrum E-Werk und weitere vitale Kulturstätten, der Regnitzgrund - und der lokal mythische "Berg" mit seinen historischen Bierkellern und -gärten. Mit Fahrrad oder öffentlich ist man in einer Viertelstunde "auf dem Land".

Die Gesundheitsversorgung ist bestens aufgestellt, der Ruf der Uniklinik hervorragend.

Die nächste Haltestelle des in Erlangen kostenlosen Nahverkehrs ist keine 200 Meter entfernt, der Hauptbahnhof keinen Kilometer.

Kitas, Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls nah und autofrei zu erreichen.

Mit dem Auto sind Sie in weniger als einem Kilometer auf der A73, die wiederum schnell zu Anschlussstellen in alle Himmelsrichtungen führt.

Für den auf der Nordseite der Wohnung liegenden "Saugraben" wurde nach seiner Sanierung 2024 eine weitere Aufwertung beschlossen: der Kfz-Verkehr wird minimiert, zum bestehenden Baumbestand werden weitere Baumpflanzungen vorgenommen und asphaltierte Flächen werden mit Natursteinen gepflastert und entsiegelt - dort entsteht ein attraktiver begrünter Stadtraum am einzig verbliebenen Rest der Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert, direkt zu Füßen der Wohnung.

(Suchen Sie online nach "Saugraben" oder [erlangen.de/aktuelles/noerdliche-stadtmauerstrasse](https://www.erlangen.de/aktuelles/noerdliche-stadtmauerstrasse); auf den direkten Link muss hier verzichtet werden.)

Erlangen selbst ist "kleinstädtisch" weltläufig. Dieser vermeintliche Widerspruch ergibt sich aus seiner hugenottischen Bebauung, seiner nördlichen Randlage an der "Metropolregion", die man Richtung Norden schon mit dem Fahrrad in das landschaftlich und gastronomisch herrliche ländliche Franken verlassen und Richtung Süden über beste Nahverkehrs- und Schnellstraßen-Anbindung in die dazugehörigen Städte Fürth beschaulicher und Nürnberg großstädtischer erleben kann.

Aber vor allem ergibt er sich aus seiner Bevölkerung: unverfälschte Ureinwohner, polyglotte, wohlsituierte Siemens-Angestellte und v.a. viele junge und einige reife Universitätsangehörige aller Fachrichtungen koexistieren bruchlos in schönster Harmonie, denn diese Melange ist organisch gewachsen.

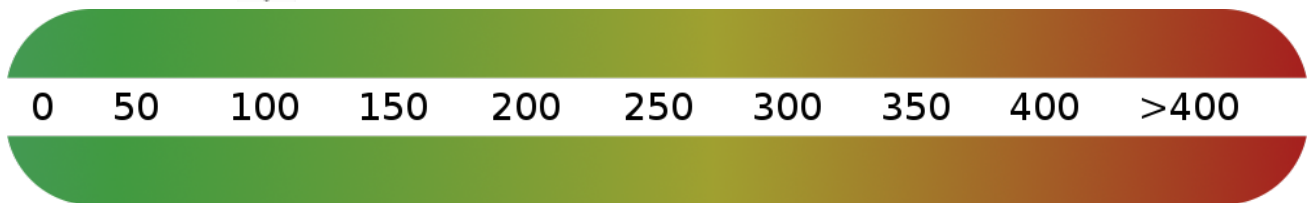
Ebenso erfreulich widersprüchlich: Erlangen ist sehr lebendig und sehr sicher.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang und Gaube Nordseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus, Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur vom Eingang aus



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick auf Nördl.Stadtmauerstr.



Küche



Raum 1

Exposé - Galerie



Blick aus Nordfenster



Raum 1

Exposé - Galerie



Blick aus Raum 1 in Raum 2



Raum 2

Exposé - Galerie



Raum 2



Dachterrasse Richtung Süden

Exposé - Galerie



DT, Blickrichtung Osten (R2)



DT, Blickrichtung N/W (R4, R3)

Exposé - Galerie



DT, Blickrichtung N/W (R4, R3)



DT, Blickrichtung N/W (R4, R3)

Exposé - Galerie



Raum 3 Blickrichtung Süden



Raum 3 Blickrichtung Nord

Exposé - Galerie



Blick aus Flur durch R3 auf R4



Öffnung Raum 4

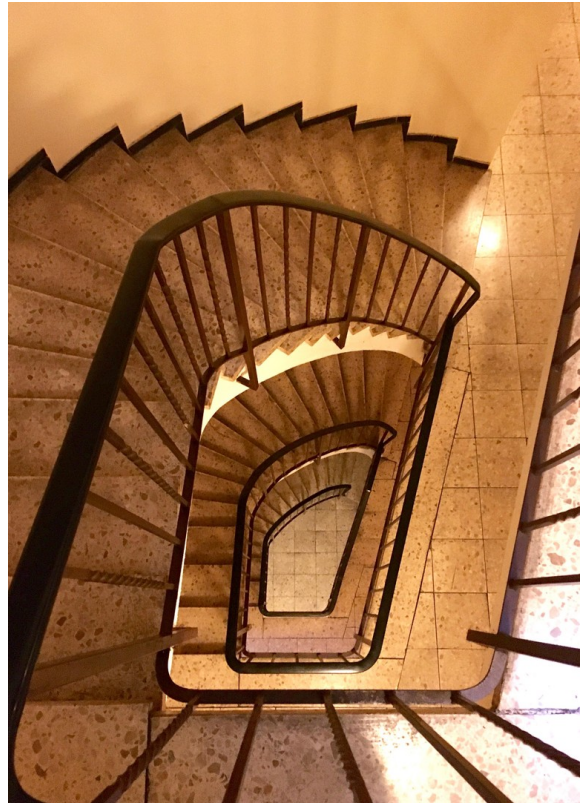


Blick aus R4 in R3 und Flur

Exposé - Galerie



Dachbodenabteil



Treppenhaus



Duplexgaragenplatz

Exposé - Galerie



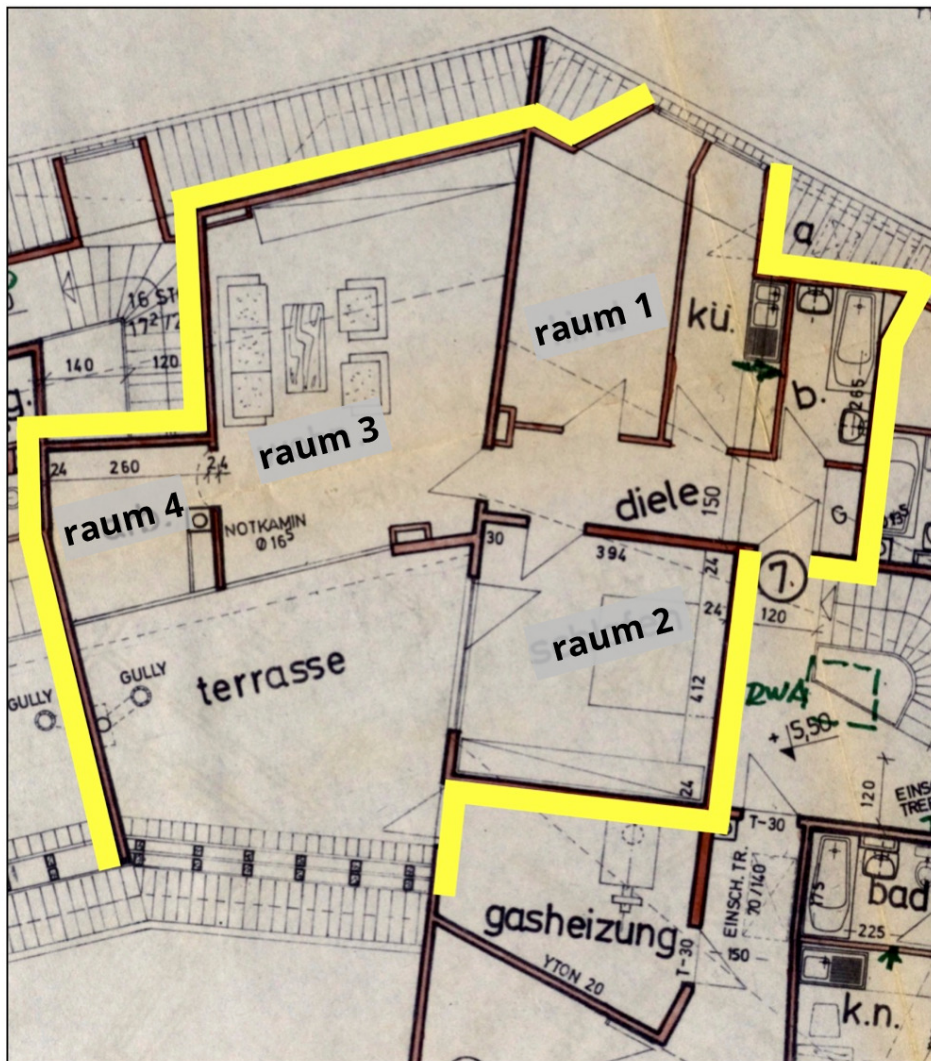
Hauseingangstür



Terrassenblick nach Süden

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS (DETAIL)
WOHNUNG HAUPTSTRASSE 117
DACHGESCHOSS



Exposé - Anhänge

1. E-Ausweis S.1, Hauptstr.117
2. E-Ausweis S.2, Hauptstr.117

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BY-2018-002411166

Registriernummer ²⁾

1320057

11.12.2028

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Hauptstr. 117/Lazaretstr. 14 ; 91054 Erlangen

Adresse

Hauptstraße 117 Wohnen

Gebäudeteil

1979

Baujahr Gebäude ³⁾

2004

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

7

Anzahl Wohnungen

504,46 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

11.12.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

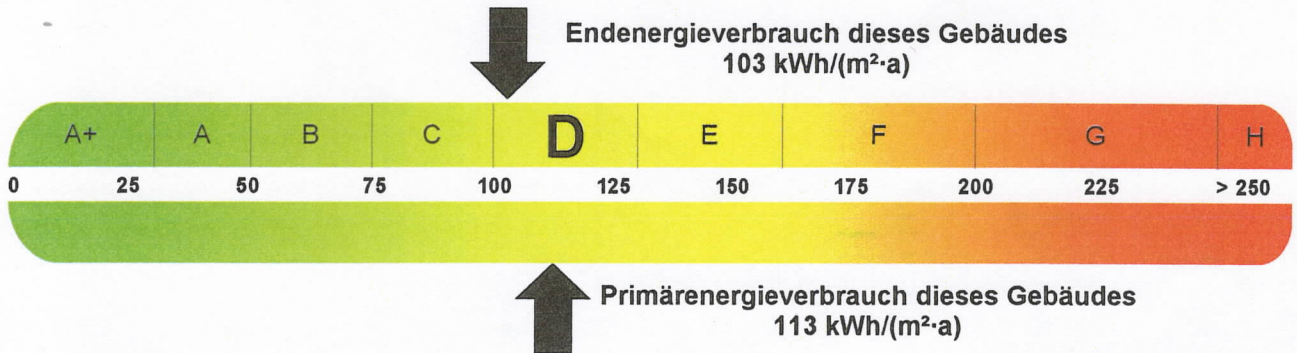


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-002411166

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

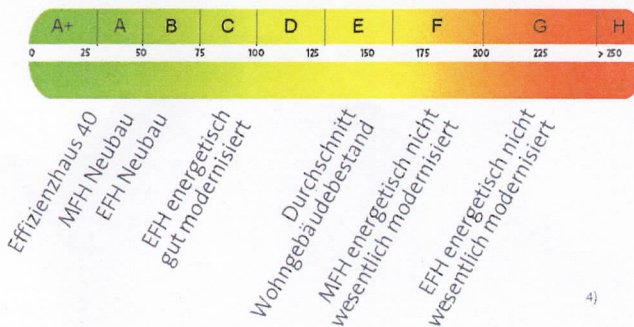
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

103 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.15	30.06.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	155.661	44.260	111.401	1,08

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{w}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus