

Erlangen - Erlangen Süd

Wohlfühlen in zentraler Lage - Ihr Zuhause in Erlangen

Objektnummer: 26125089



KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,74 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26125089
Wohnfläche	ca. 77,74 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	305.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.07.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Die Immobilie



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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

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

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Grundrisse



Planansicht, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Ein erster Eindruck

Mit einem noch 42 Jahre laufenden Erbbaurecht befindet sich diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Erlangen. Die derzeit nicht vermietete Wohnung bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Singles interessante Möglichkeiten. Während Kapitalanleger die Wohnung neu vermieten können, bietet sie Singles die Gelegenheit, zentral in Erlangen zu wohnen und es sich in den eigenen vier Wänden gemütlich zu machen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen kleinen Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum erreichbar. Durch eine weitere Tür gelangt man in den eigentlichen Wohnungsflur, von dem aus sämtliche weitere Räume der Wohnung zugänglich sind.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt insbesondere durch seine großen Fensterfronten, die für einen großzügigen Tageslichteinfall sorgen. Eine großflächige Glasscheibe zwischen Wohnzimmer und Flurbereich lässt zusätzlich Licht in den Eingangsbereich und schafft eine offene, freundliche Atmosphäre. Der vorhandene Echtholzparkettboden verleiht dem Wohnraum dabei einen besonders wohnlichen Charakter.

Die separate Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet und bietet die Möglichkeit, diese bei Bedarf entsprechend den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Schlafzimmer ist ebenfalls angenehm hell und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche. Ein großzügiger Abstellbereich, der dem Badezimmer zugeordnet ist, bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für eine praktische Ergänzung der Wohnung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.

Insgesamt bietet die Wohnung einen funktionalen Grundriss, helle Räume und verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Perfekt für Kapitalanleger oder Singles, die eine zentral gelegene Wohnung in Erlangen suchen. Die gesamte Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 316 €.

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettboden
- Duplexparker in der Tiefgarage
- Aufzug
- Fahrradabstellraum

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm gewachsenen Wohnlage in Erlangen und bietet mit ihrer zentralen Position eine attraktive Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit, wodurch sich kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens ergeben, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Umgebung verzichten zu müssen. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch gepflegte Mehrfamilienhäuser, begrünte Bereiche und eine angenehme Wohnatmosphäre geprägt. Gleichzeitig sorgt die zentrale Lage dafür, dass viele Ziele bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Erlanger Innenstadt. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch für spontane Besorgungen oder einen kurzen Einkaufsbummel sind die Wege angenehm kurz. Die zentrale Lage bietet damit insbesondere für Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine unkomplizierte Gestaltung ihres Wohnalltags legen, einen deutlichen Mehrwert.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Der Erlanger Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Für Berufstätige und Pendler stellt dies einen besonderen Vorteil dar. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen und die A 73 sind zudem Nürnberg, Fürth, Bamberg und weitere Ziele der Metropolregion schnell erreichbar.

Erlangen selbst bietet als Universitäts- und Wissenschaftsstandort eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Angebot. Die Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität, das Universitätsklinikum sowie zahlreiche namhafte Arbeitgeber sind gut erreichbar. Dies macht die Lage auch für Berufstätige, Studierende und Kapitalanleger interessant. Gleichzeitig sorgen die zahlreichen gastronomischen, kulturellen und sportlichen Angebote der Stadt für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Insgesamt bietet die Wohnung einen attraktiven Standort mit kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und einer vielseitigen Infrastruktur. Besonders die Verbindung aus einer angenehm wohngeprägten Umgebung und der schnellen Erreichbarkeit von Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Universität, Bahnhof und zahlreichen Freizeitangeboten macht die Lage zu einem interessanten Wohnstandort für Singles und Paare.

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26125089 - 91052 Erlangen - Erlangen Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com