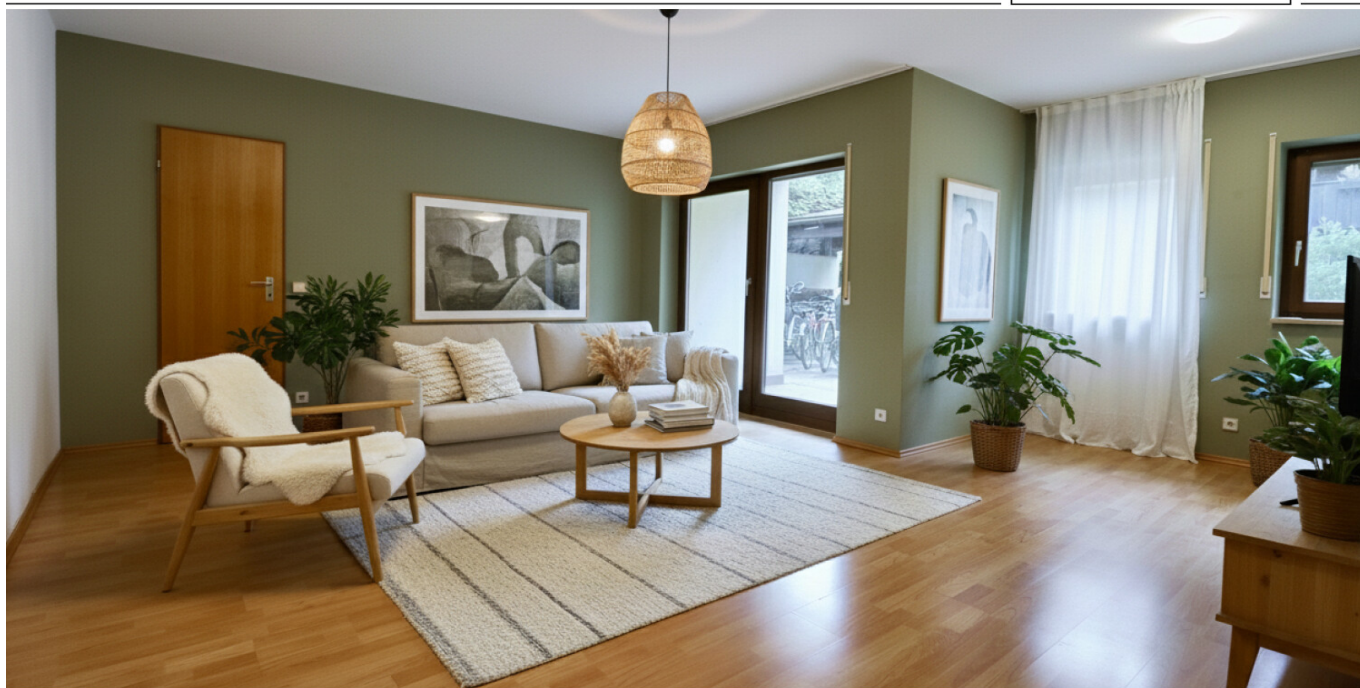


Erlangen

# Zentrale Stadtwohnung mit Rückzugsort – sofort bezugsfrei in Erlangen

Objektnummer: 25125105



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

KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

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

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25125105  |
| Wohnfläche   | ca. 51 m² |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1982      |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 248.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse,<br>Einbauküche                                                              |

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer    | Endenergieverbrauch         | 178.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.01.2029       | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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**

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

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Grundrisse



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: 25125105 - 91054 Erlangen

## Ein erster Eindruck

Mitten in der Stadt und dennoch wunderbar abgeschirmt liegt dieses besondere Zuhause, das ein außergewöhnliches, ruhiges Wohngefühl vermittelt. Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982 – zurückversetzt im Hinterhaus und damit angenehm geschützt, ohne auf die Vorzüge eines urbanen Lebens zu verzichten.

Ein echtes Highlight ist die eigene Terrasse, die direkt in den begrünten Innenhof führt. Dieser geschützte Freiraum bietet Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und schenkt ein Stück Natur mitten in der Stadt – ideal, um zu entspannen und durchzuatmen.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit einer funktionalen, gut durchdachten Raumaufteilung. Der Wohn- und Essbereich bildet das zentrale Herzstück, während die separate Küche angenehm abgetrennt ist und damit zusätzlichen Komfort beim Kochen bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC im Eingangsbereich. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot ab.

Die Lage besticht durch ihre Nähe zum urbanen Leben: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Wochenmarkt sind bequem fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erlanger Universitätsklinik sowie zur Universität macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende und Berufstätige. Bus- und Bahnanschlüsse sind nur wenige Gehminuten entfernt, und für Autofahrer stehen öffentliche Parkplätze sowie Anwohnerstellplätze mit Parkausweis zur Verfügung.

Ideal für Studierende, Singles, Paare oder Kapitalanleger – für alle, die stadtnah wohnen möchten und dennoch Wert auf Ruhe, Grünfläche und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Terrasse im Innenhof

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Alles zum Standort

Die zentrale Lage bietet nicht nur kurze Wege im Alltag, sondern auch eine beeindruckende Vielfalt an Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Wer Kultur liebt, findet in unmittelbarer Nähe Theater, Konzerte und Veranstaltungen für jeden Geschmack, vom klassischen Markgrafen-theater bis hin zu modernen Formaten im E-Werk. Museen, Ausstellungen und kleine Galerien laden zum Entdecken ein und bereichern das kulturelle Leben auf charmante Weise.

Für alle, die gerne draußen unterwegs sind, bietet die Umgebung zahlreiche grüne Rückzugsorte. Der nahegelegene Schlossgarten lädt zu Spaziergängen oder entspannten Stunden im Grünen ein, ebenso wie der Botanische Garten mit seiner besonderen Pflanzenvielfalt. Auch wer Sport treiben möchte, findet in der Umgebung viele Möglichkeiten – sei es beim Joggen durch den Meilwald, beim Klettern in der Boulderhalle oder beim Fahrradfahren durch die Stadt und das Umland.

In fußläufiger Nähe gibt es gemütliche Cafés, Eisdielen, Restaurants und kleine Läden, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch Kinos, Escape Rooms und Veranstaltungen unter freiem Himmel sorgen für Abwechslung. Familien, Studierende, Berufstätige. Für sie alle bietet das Umfeld das passende Freizeitprogramm.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit Erholungsqualität, kulturellem Angebot und naturnaher Entspannung, ideal für alle, die gerne aktiv sind, neue Eindrücke sammeln und dabei gleichzeitig die Ruhe in der Stadt zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25125105 - 91054 Erlangen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25125105 - 91054 Erlangen

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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