

Erlangen

# Hochwertige 3- bis 4-Zi.-Wohnung mit Kamin und Garage

Objektnummer: 22125016



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

• KAUFPREIS 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22125016 - 91052 Erlangen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22125016 - 91052 Erlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22125016	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Kamin, Einbauküche
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	149.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## 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.: 09191 - 69 84 74 0

Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Ein erster Eindruck

Beim Betreten der hochwertig ausgestatteten 3- bis 4-Zimmer-Wohnung fallen Ihnen als Erstes die modernen hellen Fliesen auf, die durchgängig in der gesamten Wohnung verlegt sind. Wenige Schritte weiter bietet sich Ihnen eine lange Sichtachse durch das Wohnzimmer, vorbei am offenen Kamin, weiter durch die großen Fenster und Glastür nach außen über den Balkon zur Aussicht in Richtung Südwesten. Das Gebäude liegt außerdem am Hand, so dass die Perspektive/die Aussicht erhöht ist. Auf den Balkon gelangen Sie ebenfalls über die Küche - ebenfalls über eine Glastür. Die Wohnung wurde erst vor wenigen Jahren umfassend renoviert, z.B. mit hellen wertigen Fliesen, mit einer Öffnung des Esszimmers zum Wohnbereich, einem offenen Kamin und einem neu gestalteten Bad. Zwischen dem Essbereich und dem Wohnzimmer kann eine Wand einzogen werden, so dass ein separates Zimmer geschaffen wird, das auch als Büro oder als weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann. Eine Garage und eine Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Ausstattung und Details

- moderne Raumaufteilung
  - offener Kamin
    - Garage
    - Kellerabteil
    - Balkon
  - Bad mit Badewanne
  - heller Fliesenboden
  - Einbauküche

**Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen**

## **Alles zum Standort**

**Ebermannstadt, ein Teil der Metropolregion Nürnberg/Erlangen/Bamberg, gilt als Tor zur Fränkischen Schweiz. Mit Krankenhaus, Fachärzten, Gymnasium, Real-, Grund- und Mittelschule, Kindergärten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist eine hervorragende Grundstruktur vorhanden. Mit Bahn- und Busverbindungen finden Sie einen sehr guten Zugang über Forchheim nach Erlangen und auch Bamberg; mit dem Auto haben Sie über die Bundesstraße 470 in wenigen Minuten Forchheim und von dort die A73 und damit in Richtung Norden Bamberg und in Richtung Süden Erlangen/Fürth/Nürnberg erreicht.**

**[www.ebermannstadt.de](http://www.ebermannstadt.de)**

Objektnummer: 22125016 - 91052 Erlangen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 149.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 22125016 - 91052 Erlangen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**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)**