

Erlangen

Schmuckstück für Visionäre

Objektnummer: 22125008



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: - 22125008 - 91052 Erlangen

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

Objektnummer : 22125008 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	22125008	Kaufpreis	800.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 69 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	289.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.02.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 22125008 - 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.: 09131 - 82 89 00 0

Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Ein erster Eindruck

Gemütliches Einfamilienhaus, unterkellert, ca. 130 m² Wfl., Bj. 1972. Ob Sie das Haus sanieren, erweitern oder ganz abreißen und neu bauen - es lohnt sich! Das Erdgeschoss bietet einen Windfang, eine Diele, ein Gäste-WC, eine Küche, ein Gäste-/ Arbeitszimmer, ein Esszimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten. Wer gerne modern wohnt, kann hier, mit wenig Aufwand, einen offenen Koch-Essbereich schaffen. Die insgesamt drei Schlafzimmer und ein Bad befinden sich im Obergeschoss. Der Keller ist in drei Kellerräume, einem Heizungsraum mit Öltank-Keller und einem großen Hobbyraum (ca. 25 m²) mit Kamin, aufgeteilt. Hinzu kommt als besonderes Highlight der Spitzboden, der sich in ein großzügiges Studio verwandeln lässt. Nutzen Sie es als Arbeitszimmer oder als weitere ausbaufähige Wohnfläche. Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend in Weiher/ Uttenreuth. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch unter der 0151 - 27 00 39 18 oder 09131 - 82 89 000

Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Ausstattung und Details

- * 6 Zimmer
- * 4 Schlafzimmer
- * 1 Badezimmer
- * 1 Küche
- * ausbaufähiger Spitzboden
- * 3 Kellerräume
- * 1 Heizungskeller
- * Hobbyraum mit Kamin
- * ca. 130 m² Wohnfläche
- * 768 m² Grundstück
- * 1 Garage

Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Alles zum Standort

Uttenreuth/ Weiher überzeugt durch die Nähe zu Erlangen! Im nahen Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf . Schulische Einrichtungen wie Grundschule, Gymnasium, Realschule, Mittelschule, Kindergärten, sowie die FIS sind in wenigen Minuten erreichbar . Auch wichtige Behörden (VG-Uttenreuth) sind schnell, teils zu Fuß zu erreichen. Durch die Buslinien 209 und 210 ist Uttenreuth gut an den regionalen ÖPNV angebunden. Über den ausgebauten Fahrradweg sind es knapp 8 Kilometer nach Erlangen. Die Auffahrt zur A73 in Richtung Erlangen/ Nürnberg oder in Richtung Bamberg erreichen Sie in weniger als 10 Minuten mit dem PKW.

Objektnummer: 22125008 - 91052 Erlangen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 289.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 22125008 - 91052 Erlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com