

Erlangen – Erlangen Süd

Modern ground floor apartment with a beautiful private garden. Like new, 4 rooms, near FAU and close to the city center.

Property ID: 25125044



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

At a glance

Property ID	25125044
Living Space	ca. 96 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	890.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	41.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.11.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

The property



Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

The property



Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

The property



Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

The property



Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



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 | www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

The property



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – 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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

A first impression

Beautiful garden apartment in Erlangen-South – quietly situated in a second row of buildings! For sale is an attractively designed apartment with approximately 96 m² of living space, distinguished by its high-quality finishes. Completed in 2024, the property is in pristine condition. The apartment offers a total of four rooms, including three spacious bedrooms, making it particularly suitable for families or couples needing extra space. The covered terrace and garden (approx. 68 m²) provide ample space for sunbathing and relaxation in the summer, or for children to play and run around. The apartment boasts a perfect south-west orientation: one of the highlights of this property is the modern underfloor heating, installed throughout, ensuring even heat distribution. Two high-quality bathrooms offer additional comfort and make everyday life easier for multiple occupants. The bathrooms feature modern fixtures and elegant tiles, creating a pleasant and inviting atmosphere. Furthermore, the apartment boasts a particularly spacious garden area with a beautiful covered terrace, offering versatile uses and significantly enhancing the quality of living, especially during the summer months. The apartment is located in a building completed in 2024, characterized by modern architecture and high-quality construction. Thanks to its well-designed layout, the apartment offers an ideal balance between communal spaces and private retreats. The central living area is bright and open, creating an inviting atmosphere. The adjacent kitchen provides ample space for culinary creations and, due to its proximity to the living area, fosters social interaction. The property's surroundings offer excellent infrastructure with easy access to public transportation, shopping facilities, and leisure activities. The central location allows residents to fully enjoy urban living while simultaneously benefiting from the various recreational areas nearby, providing opportunities for relaxation. In summary, this apartment presents itself as an attractive residence for those who value high-quality amenities and a comfortable living environment. The combination of modern conveniences, generous living space, and practical outdoor areas makes this property a top choice for discerning buyers. Potential buyers are cordially invited to see the advantages of this apartment for themselves during a viewing. Please contact us for further information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Details of amenities

- Einbauküche
 - Badezimmer mit Glasabtrennungen und höherwertigen Toiletten mit im Toilettensitz integrierter Bidet-Funktion (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
 - Fußbodenheizung
 - moderne, helle und großflächige Fliesen im Flur und Wohn-/Essbereich (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
 - hochwertiges Parkett in den Schlafzimmern
 - Bodentiefe Fenster als Dreifachverglasung ausgeführt und abschließbar
 - Be- und Entlüftungssystem in allen Räumen
 - eigenes Kellerabteil
 - Fahrradkeller
 - Waschkeller mit eigenem Platz und Zähler für Trockner und Waschmaschine
- Die Hausnebenkosten sind mit 300,-/Monat kalkuliert. Abrechnungen und Protokolle gibt es noch nicht, da das erste Wirtschafts-/Abrechnungsjahr noch nicht abgeschlossen ist.

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

All about the location

Erlangen-Süd, unweit der "Siemens-Healthineers", Lauflage Innenstadt

Entfernungen:

Arcaden Erlangen: 1,6 km

Siemens Healthineers: 1,1 km

Bahnhof Erlangen: 3,8 km

Flughafen Nürnberg: 15 km

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 41.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com