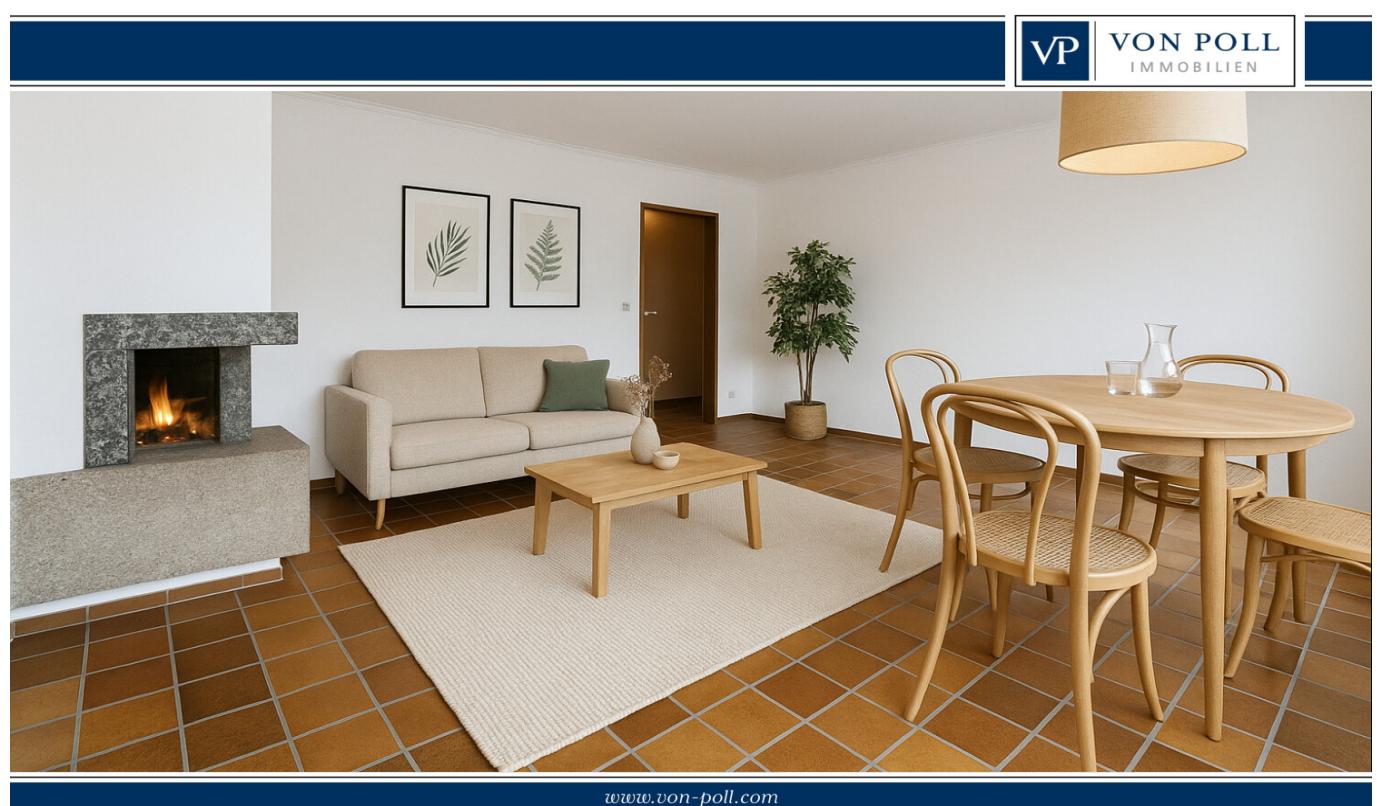


Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Luck of the Mountain

*Property ID: 25125072*



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

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

Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## At a glance

Property ID	25125072
Living Space	ca. 82 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	30.09.2034	Final energy consumption	100.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



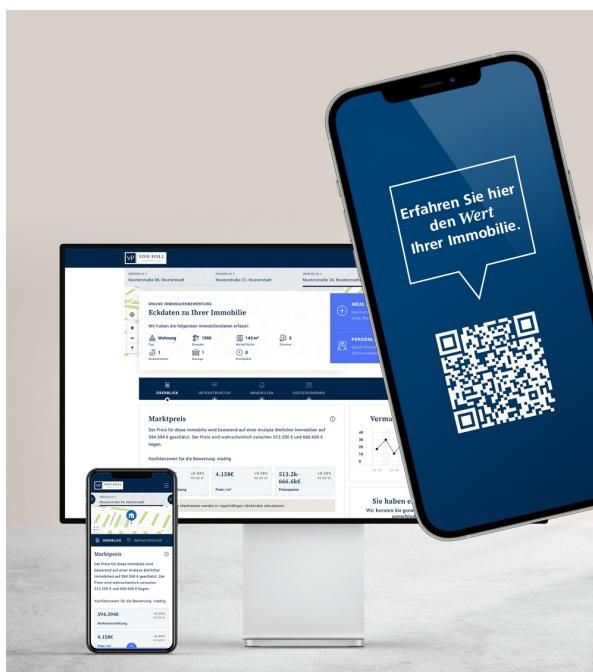
Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property



### 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)



### 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)

Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## The property

**VP** VON POLL  
FINANCE

# 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



Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## A first impression

In a sought-after residential area on Erlangen's Rathsberg, this charming 3-room apartment awaits you with approximately 84 m<sup>2</sup> of living space. Located on the second floor of a well-maintained apartment building dating from 1977, it boasts a well-designed layout, bright rooms, and high-quality finishes. The green surroundings, proximity to nature, and easy access to the city center make the location particularly attractive – ideal for singles, couples, or small families seeking a combination of tranquility and urban convenience. The spacious living room with a fireplace forms the heart of the apartment. Large windows flood the space with natural light, creating a welcoming and inviting atmosphere. From the living area, you can access the balcony overlooking the greenery. Equipped with an awning, it invites you to linger, relax, or enjoy socializing outdoors. The adjacent kitchen is functionally designed and offers ample space for all your daily needs. The separate dining area provides space for shared meals and cozy evenings with family or friends. A special highlight is the generously sized bathroom with natural light, featuring a bathtub and separate shower. Bright tiles, well-maintained fixtures, and space for a washing machine and dryer create a comfortable living environment. Two well-proportioned bedrooms offer versatile uses – whether as children's rooms, an office, or a retreat. A practical dining area with a built-in wardrobe and a cloakroom niche in the entrance hall complete the living space. The apartment is in excellent condition and ready for immediate occupancy. It is heated by a modern central heating system. A private underground parking space provides convenient parking – even during the winter months – and perfectly complements the offer. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## Details of amenities

- Tiefgaragenstellplatz: Ihr Fahrzeug steht sicher und wettergeschützt direkt im Haus.
- Sonnige Terrasse: Der perfekte Ort für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.
- Neue Markise: Bietet angenehmen Schatten und erhöht den Komfort auf der Terrasse.
- Schöner Ausblick ins Grüne: Genießen Sie Weitblick und Ruhe in naturnaher Umgebung.
- Offener Kamin: Sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre und gemütliche Stunden.

**Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Rathsberg, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil oberhalb von Erlangen. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von grünen Wiesen und liebevoll gepflegten Gärten, bietet dieser Wohnort eine besondere Lebensqualität. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Gemeinschaft – ideal für Menschen, die einen Rückzugsort im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung zur Natur. Spazierwege, Radstrecken und schattige Waldfäde beginnen fast direkt vor der Haustür und laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Ob ein ruhiger Abendspaziergang mit Blick auf den Sonnenuntergang, eine morgendliche Joggingrunde im Wald oder eine Fahrradtour mit der Familie – die Umgebung macht es leicht, den Alltag bewusst im Freien zu gestalten. Wer lieber verweilt, findet in der näheren Umgebung zahlreiche ruhige Plätze zum Durchatmen, Lesen oder einfach nur Genießen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der idyllisch gelegene Steinbachweiher ist ein beliebter Ort zum Verweilen und Erholen. Kinder können sich auf Spielplätzen und freien Wiesen austoben, während Naturfreunde kleine Aussichtspunkte mit beeindruckendem Weitblick entdecken. Sportlich Aktive finden in der näheren Umgebung Angebote wie Reiten, Tennis oder auch Yoga im Freien – all das macht den Rathsberg zu einem Ort, an dem Freizeit zur echten Erholung wird.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Erlangen äußerst komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man das Zentrum Erlangens sowie wichtige Verkehrsachsen der Region in wenigen Minuten. So profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien und Studierende von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenso schnell erreichbar wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Rathsberg steht für naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Umgebung ist ruhig, gewachsen und gepflegt – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und



VON POLL  
REAL ESTATE

Bleiben, in dem sich das Leben in allen Phasen angenehm entfalten lässt.

**Property ID: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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