

Erlangen

## City apartment with balcony in the Siemens Quarter

*Property ID: 25125093*



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

**PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

-  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: 25125093 - 91052 Erlangen

## At a glance

Property ID	25125093
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>
Floor	4
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1987
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	335.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2028	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## The property



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

A composite image showing a desktop computer monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. The website interface includes sections for property search, market price estimation, and a QR code for further information. To the right, a vertical sidebar features the Von Poll logo and text about professional property valuation.



### 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)

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## 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: 25125093 - 91052 Erlangen

## 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: 25125093 - 91052 Erlangen

## A first impression

\*\*Charming 3-room apartment with balcony in a quiet location – Welcome to your new home!\*\* This lovingly designed 3-room apartment, measuring 68 sq m, on the 4th floor offers everything you could wish for relaxed and comfortable living. An elevator conveniently takes you almost to your front door, and thanks to its quiet location in the rear building, you can enjoy a pleasant living atmosphere despite the urban surroundings. The approximately 68 sq m apartment welcomes you with a bright, inviting living room that offers ample space for a cozy dining area and leads directly to the balcony – a lovely place to unwind and enjoy the evenings. The bedroom faces the quiet courtyard and offers plenty of space to relax. Another room is ideal as a children's room, office, or personal retreat. A practical built-in wardrobe in the hallway provides additional storage space. The bathroom offers the opportunity to renovate or refresh it with a fresh coat of paint – here you can bring your own ideas to life. A fitted kitchen is not included, allowing you to design your kitchen entirely according to your personal preferences. The apartment also includes an underground parking space, making everyday life particularly convenient – a significant advantage in an urban environment. Its location near Siemens offers short commutes for professionals, while you also benefit from the tranquility of a rear building and a pleasant neighborhood. This apartment is a place where you can immediately feel at home – and yet it offers enough space to create your own personal haven. We look forward to showing you this unique living experience in person.

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## Details of amenities

- 3 - Zimmer Wohnung
- Balkon
- Einbauschrank in Diele
- Kinderzimmer/ Büro
- Küche
- Wohnzimmer mit Eßbereich
- Schlafzimmer
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## All about the location

Diese charmante Wohnung befindet sich in sehr bevorzugter Lage im Herzen Erlangens, ruhig gelegen in einem gepflegten Hinterhaus und abgeschirmt vom Trubel des Stadtgeschehens. Hier genießen Sie eine Oase der Ruhe, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Die geschützte Innenhofsituation sorgt für ein angenehmes Wohnklima mit viel Privatsphäre und ist ideal für all jene, die urbanes Leben schätzen, aber dennoch Wert auf Entspannung und Zurückgezogenheit legen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar, was insbesondere für Familien ein echter Pluspunkt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb der Stadt als auch in die gesamte Metropolregion. Für Pendler bietet die nahegelegene Autobahnauffahrt eine komfortable Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Zentralität und hoher Lebensqualität und spricht gleichermaßen Paare, Singles sowie kleine Familien an.

Property ID: 25125093 - 91052 Erlangen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25125093 - 91052 Erlangen

## 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)