

Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Where ideas grow – your new home awaits you

*Property ID: 25125094*



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

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

-  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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## At a glance

Property ID	25125094	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1977		

Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	128.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



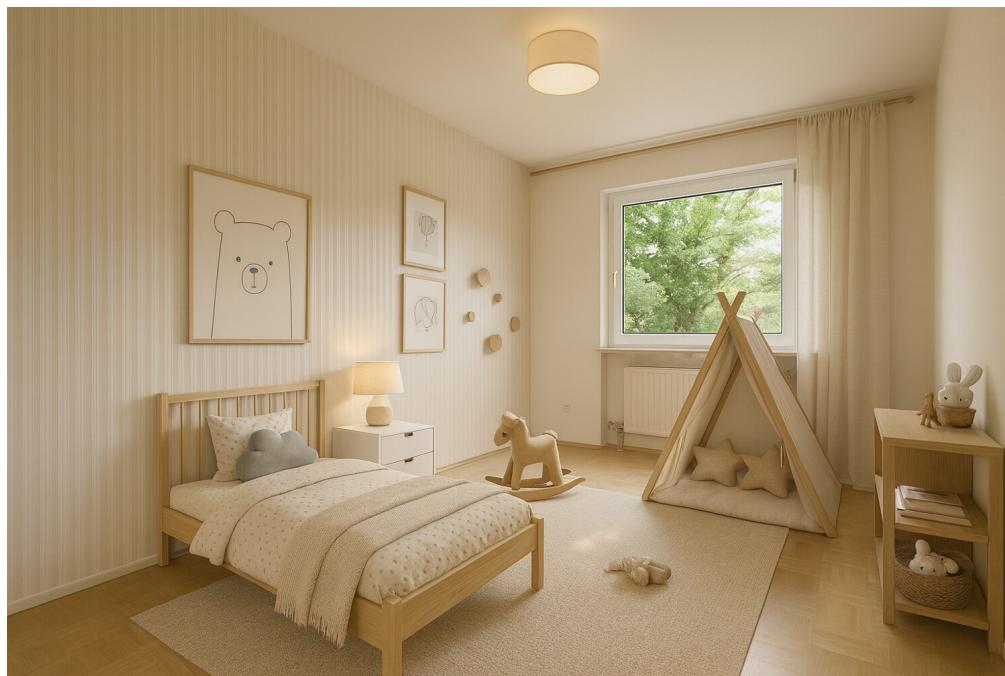
Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



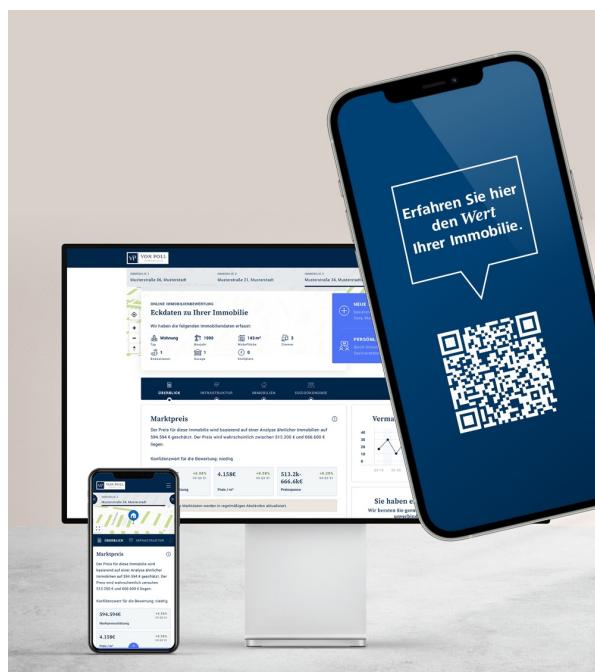
Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## The property



VP 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](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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## 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)

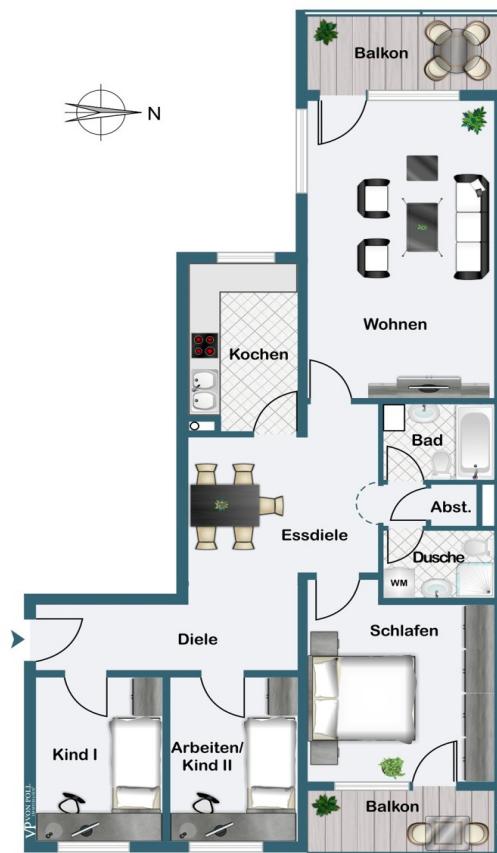


Finanzierung berechnen



Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Floor plans



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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## A first impression

This first-floor apartment is a place just waiting to be filled with new ideas and fresh life. The moment you step inside, you sense its enormous potential – a home ready to be transformed into a haven that reflects the personal wishes and dreams of its new residents. The spacious hallway leads to all the rooms and, upon arrival, reveals a living concept that, with a little DIY effort, can become a modern oasis of well-being. The existing oak kitchen can continue to serve its purpose until the new design is finalized or the new kitchen is delivered – ensuring everything remains functional while giving you the space to personalize it. Both bathrooms are ready for a loving upgrade. Whether you envision stylish tiles, new fixtures, or a contemporary design, you can create a truly relaxing atmosphere. The carpets are also ripe for renewal and are waiting to be replaced with fresh, new materials. A fresh coat of paint on the walls will instantly create a bright and vibrant setting for your future home. The living area, with its large windows and access to the balcony, is already filled with light and warmth – a space that calls for your personal touch and awaits becoming a place for cozy evenings, special moments, and everyday comfort. The bedroom, with its second balcony, invites you to start each day with a breath of fresh air and tranquility. Two further rooms offer ample space for children, guests, a home office, or creative pursuits. Additional amenities such as a private cellar, a well-maintained residential area, and the option to purchase an underground parking space complete the picture. Practical communal spaces like the bicycle storage room and drying room also ensure that daily life remains well-organized and pleasant. This apartment is more than just a property – it's a lovingly crafted project, waiting to be transformed, step by step, into your very own home. A place where you can joyfully begin, design, and grow.

Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Details of amenities

- Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für die ganze Familie.
- Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Die funktionale Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet.
- Ein separater, großer Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.

Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## All about the location

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete im Erlanger Westen, im Stadtteil Alterlangen. Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, genießt man hier eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal sowie der weitläufige Wiesengrund bieten direkten Zugang zu Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder einfach nur eine Auszeit im Grünen. Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild der Nachbarschaft und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Erlanger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Alterlangen steht für entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

**Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## 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)