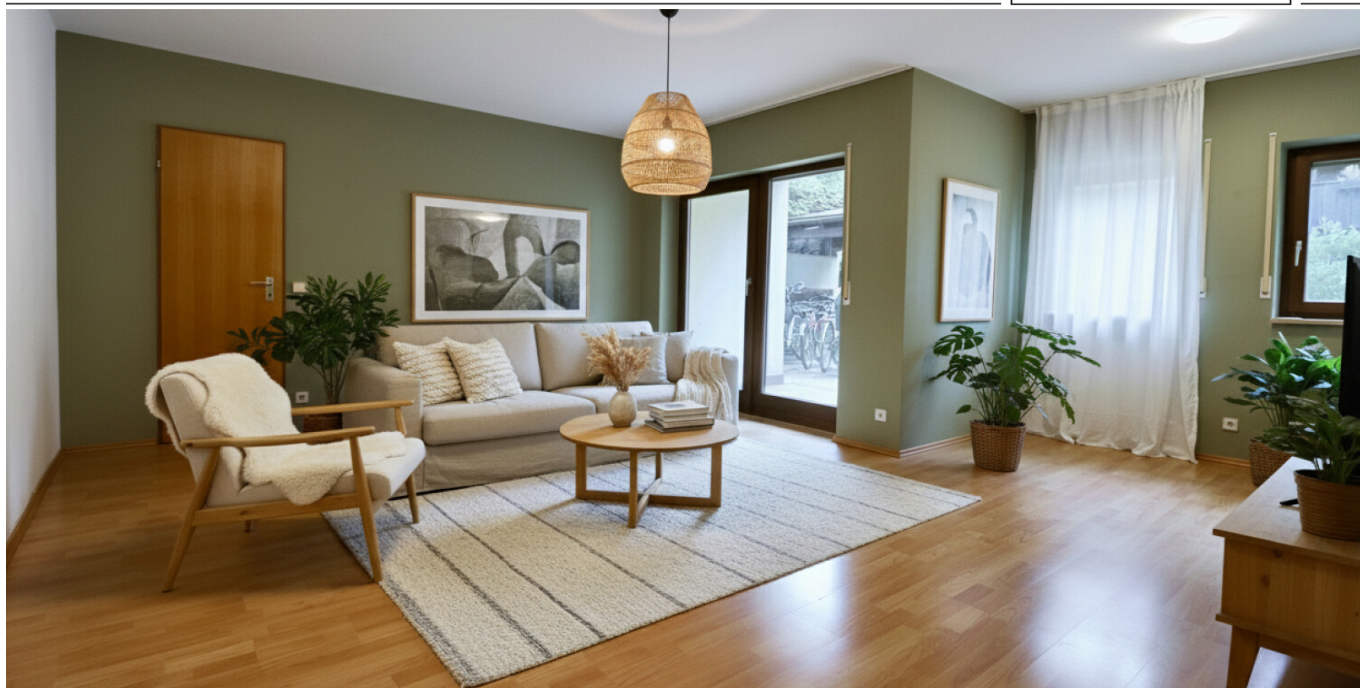


Erlangen

Centrally located city apartment with private retreat – available immediately in Erlangen

Property ID: 25125105



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25125105 - 91054 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: 25125105 - 91054 Erlangen

At a glance

Property ID	25125105	Purchase Price	248.000 EUR
Living Space	ca. 51 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1982	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	178.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.01.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



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

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

Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

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: 25125105 - 91054 Erlangen

A first impression

Located in the heart of the city, yet wonderfully secluded, this special home offers an exceptionally tranquil living experience. The ground-floor apartment is situated in a well-maintained multi-family building dating back to 1982 – set back in the rear building, providing a sense of privacy without sacrificing the advantages of urban living. A true highlight is the private terrace, which opens directly onto the verdant courtyard. This sheltered outdoor space offers comfortable seating and a touch of nature in the middle of the city – ideal for relaxing and recharging. Inside, the apartment impresses with its functional and well-designed layout. The living and dining area forms the central hub, while the separate kitchen is pleasantly enclosed, offering added convenience for cooking. The living space is complemented by a quiet bedroom, a bathroom with a shower, and a separate WC in the entrance area. A practical storage room completes the offering. The location is ideally situated close to the city's amenities: shops, cafes, restaurants, and the weekly market are all within easy walking distance. The apartment's proximity to the Erlangen University Hospital and the university makes it particularly attractive for students and professionals. Bus and train connections are just a few minutes' walk away, and public parking spaces as well as resident parking permits are available for drivers. Ideal for students, singles, couples, or investors – for anyone who wants to live close to the city center but still values peace and quiet, green spaces, and a pleasant living environment.

Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

Details of amenities

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Terrasse im Innenhof

Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

All about the location

Die zentrale Lage bietet nicht nur kurze Wege im Alltag, sondern auch eine beeindruckende Vielfalt an Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Wer Kultur liebt, findet in unmittelbarer Nähe Theater, Konzerte und Veranstaltungen für jeden Geschmack, vom klassischen Markgrafen Theater bis hin zu modernen Formaten im E-Werk. Museen, Ausstellungen und kleine Galerien laden zum Entdecken ein und bereichern das kulturelle Leben auf charmante Weise.

Für alle, die gerne draußen unterwegs sind, bietet die Umgebung zahlreiche grüne Rückzugsorte. Der nahegelegene Schlossgarten lädt zu Spaziergängen oder entspannten Stunden im Grünen ein, ebenso wie der Botanische Garten mit seiner besonderen Pflanzenvielfalt. Auch wer Sport treiben möchte, findet in der Umgebung viele Möglichkeiten – sei es beim Joggen durch den Meilwald, beim Klettern in der Boulderhalle oder beim Fahrradfahren durch die Stadt und das Umland.

In fußläufiger Nähe gibt es gemütliche Cafés, Eisdielen, Restaurants und kleine Läden, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch Kinos, Escape Rooms und Veranstaltungen unter freiem Himmel sorgen für Abwechslung. Familien, Studierende, Berufstätige. Für sie alle bietet das Umfeld das passende Freizeitprogramm.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit Erholungsqualität, kulturellem Angebot und naturnaher Entspannung, ideal für alle, die gerne aktiv sind, neue Eindrücke sammeln und dabei gleichzeitig die Ruhe in der Stadt zu schätzen wissen.

Property ID: 25125105 - 91054 Erlangen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25125105 - 91054 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com