

Erlangen

# Klein wohnen. Groß studieren. Mitten in Erlangen!

Property ID: 26125074



PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

**Property ID: 26125074 - 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: 26125074 - 91052 Erlangen

## At a glance

Property ID	26125074	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 24 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Roof Type	Gabled roof	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1		
Year of construction	1855		

Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	93.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1855

Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen

## The property



Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen

## 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)

Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



## 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: 26125074 - 91052 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: 26125074 - 91052 Erlangen**

## **A first impression**

**Über den Dächern Erlangens - helles Wohnen mit Weitblick!**

**Diese helle, moderne geschnittene Wohnung bietet eine attraktive Wohnmöglichkeit für Studierende, die während ihrer Ausbildungszeit einen ruhigen, angenehmen und gut angebundenen Rückzugsort suchen.**

**Der freundlich geschnittene Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch eine große Fensterfläche, viel Tageslicht und eine wohnliche Atmosphäre, perfekt für ein konzentriertes Lernen.**

**Der warme Laminatboden verleiht dem Raum ein gepflegtes, zeitloses Ambiente. Gleichzeitig bietet die flexible Raumaufteilung ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und einen kleinen Wohnbereich.**

**Das Haus präsentiert sich gepflegt und verfügt über einen charmanten Eingangsbereich. Ein Zuhause zum Lernen, Leben und Wohlfühlen - über den Dächern Erlangens!**

**Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen**

## **Details of amenities**

- **Charmantes Haus mit besonderem Eingangsbereich und Außentreppe**
- **Ruhige Wohnatmosphäre**
- **Hell und modern, bodentiefes Fenster, warmer Laminatboden**
- **Pantry mit Herd, Kühlschrank und Mikrowelle**
- **Modernes Tageslichtbad mit Dusche**
- **Separater Abstellraum auf derselben Etage**
- **Fahrradraum**
- **Ausblick über den Dächern von Erlangen**

**Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen**

## All about the location

Die Stadt Erlangen präsentiert sich als eine dynamische Universitäts- und Forschungsstadt mit einer starken wirtschaftlichen Basis und einer nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Bildungsdichte, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine niedrige Kriminalitätsrate, was sie zu einem begehrten Standort in der Metropolregion Nürnberg macht. Dank der engen Vernetzung mit globalen Wirtschaftszweigen, insbesondere in der Medizintechnik und Forschung, bietet Erlangen ein internationales Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch berufliche Perspektiven auf höchstem Niveau vereint.

Der zentrale Stadtteil verkörpert das urbane Herz Erlangens und zeichnet sich durch seine lebendige, gut ausgebildete Bevölkerung aus, zu der zahlreiche Studierende, Akademiker und Fachkräfte zählen. Die unmittelbare Nähe zur Friedrich-Alexander-Universität sowie zu renommierten Arbeitgebern wie Siemens schafft eine Atmosphäre von Innovation und Weltoffenheit. Dieses Viertel verbindet urbanen Lifestyle mit einer sicheren und gepflegten Umgebung, die durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besticht. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und unterstreicht die Attraktivität für internationale Bewohner, die Wert auf Komfort und Vernetzung legen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Erlangen besonders angenehm gestalten.

Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und das Universitätsklinikum, das in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet. Kulinarisch und kulturell bietet das Viertel eine exquisite Auswahl an Cafés, Bars und Restaurants, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und internationale sowie regionale Genüsse verbinden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Zollhaus und Lorlebergplatz, jeweils nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Bahnhof Erlangen in etwa 14 Minuten Fußweg, ermöglichen eine schnelle und komfortable Mobilität innerhalb der Metropolregion und darüber hinaus. Der nahegelegene Flughafen Nürnberg ist ebenfalls leicht erreichbar, was die internationale Vernetzung zusätzlich stärkt.

Für internationale Bewohner, die ein weltoffenes, gut angebundenes und kulturell vielfältiges Umfeld suchen, bietet dieser Standort in Erlangen eine perfekte Symbiose aus urbanem Komfort, exzellenter Infrastruktur und einem global orientierten Lebensstil. Hier verbinden sich alle Voraussetzungen für ein erfülltes und erfolgreiches Leben.

**Property ID: 26125074 - 91052 Erlangen**

## **Other information**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26125074 - 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)**