

Erlangen – Erlangen Süd

Moderno apartamento en planta baja con un precioso jardín privado. Como nuevo, 4 habitaciones, cerca de la FAU y del centro.

Número de propiedad: 25125044



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

De un vistazo

Número de propiedad	25125044
Superficie habitable	ca. 96 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	890.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	14.11.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	41.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad



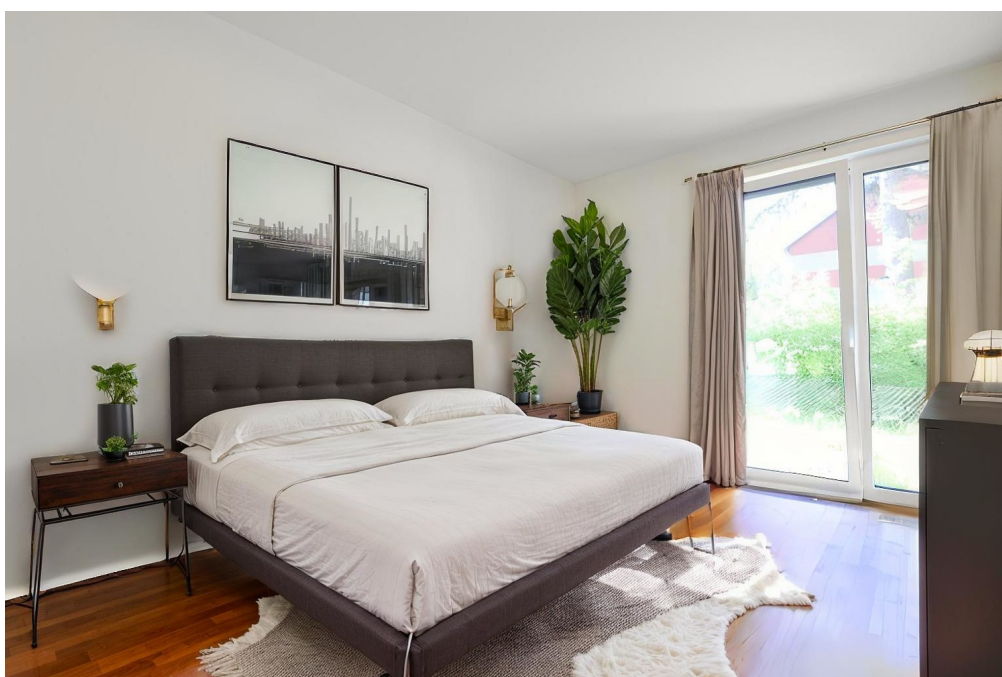
Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad



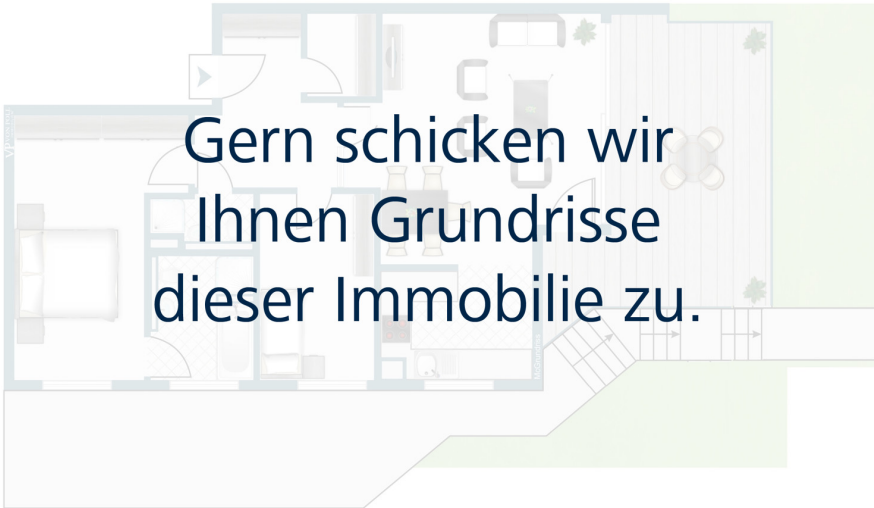
Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



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

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad



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



VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Una primera impresión

Precioso apartamento con jardín en Erlangen-Sur, ¡ubicado tranquilamente en una segunda hilera de edificios! Se vende un apartamento de atractivo diseño con aproximadamente 96 m² de superficie habitable, que se distingue por sus acabados de alta calidad. Finalizada en 2024, la propiedad se encuentra en impecables condiciones. El apartamento ofrece un total de cuatro habitaciones, incluyendo tres amplios dormitorios, lo que lo hace ideal para familias o parejas que necesiten espacio adicional. La terraza cubierta y el jardín (aprox. 68 m²) ofrecen amplio espacio para tomar el sol y relajarse en verano, o para que los niños jueguen y correen. El apartamento goza de una perfecta orientación suroeste: una de las características más destacadas de esta propiedad es la moderna calefacción por suelo radiante, instalada en toda la vivienda, que garantiza una distribución uniforme del calor. Dos baños de alta calidad ofrecen mayor comodidad y facilitan la vida diaria de varios ocupantes. Los baños cuentan con modernos sanitarios y elegantes azulejos, creando un ambiente agradable y acogedor. Además, el apartamento cuenta con una amplia zona de jardín con una hermosa terraza cubierta, que ofrece múltiples usos y mejora significativamente la calidad de vida, especialmente durante los meses de verano. El apartamento se encuentra en un edificio finalizado en 2024, caracterizado por una arquitectura moderna y una construcción de alta calidad. Gracias a su cuidada distribución, el apartamento ofrece un equilibrio ideal entre espacios comunes y privados. La sala de estar central es luminosa y abierta, creando un ambiente acogedor. La cocina contigua ofrece amplio espacio para creaciones culinarias y, gracias a su proximidad a la sala de estar, fomenta la interacción social. Los alrededores de la propiedad ofrecen una excelente infraestructura con fácil acceso al transporte público, tiendas y actividades de ocio. Su céntrica ubicación permite a los residentes disfrutar plenamente de la vida urbana, a la vez que se benefician de las diversas zonas recreativas cercanas, que ofrecen oportunidades para relajarse. En resumen, este apartamento se presenta como una residencia atractiva para quienes valoran las comodidades de alta calidad y un entorno de vida confortable. La combinación de comodidades modernas, amplio espacio habitable y prácticas zonas exteriores convierte a esta propiedad en una excelente opción para compradores exigentes. Los compradores potenciales están cordialmente invitados a comprobar las ventajas de este apartamento durante una visita. Contáctenos para obtener más información o concertar una cita para visitarlo.

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Detalles de los servicios

- Einbauküche
 - Badezimmer mit Glasabtrennungen und höherwertigen Toiletten mit im Toilettensitz integrierter Bidet-Funktion (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
 - Fußbodenheizung
 - moderne, helle und großflächige Fliesen im Flur und Wohn-/Essbereich (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
 - hochwertiges Parkett in den Schlafzimmern
 - Bodentiefe Fenster als Dreifachverglasung ausgeführt und abschließbar
 - Be- und Entlüftungssystem in allen Räumen
 - eigenes Kellerabteil
 - Fahrradkeller
 - Waschkeller mit eigenem Platz und Zähler für Trockner und Waschmaschine
- Die Hausnebenkosten sind mit 300,-/Monat kalkuliert. Abrechnungen und Protokolle gibt es noch nicht, da das erste Wirtschafts-/Abrechnungsjahr noch nicht abgeschlossen ist.

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Todo sobre la ubicación

Erlangen-Süd, unweit der "Siemens-Healthineers", Lauflage Innenstadt

Entfernungen:

Arcaden Erlangen: 1,6 km

Siemens Healthineers: 1,1 km

Bahnhof Erlangen: 3,8 km

Flughafen Nürnberg: 15 km

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 41.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com