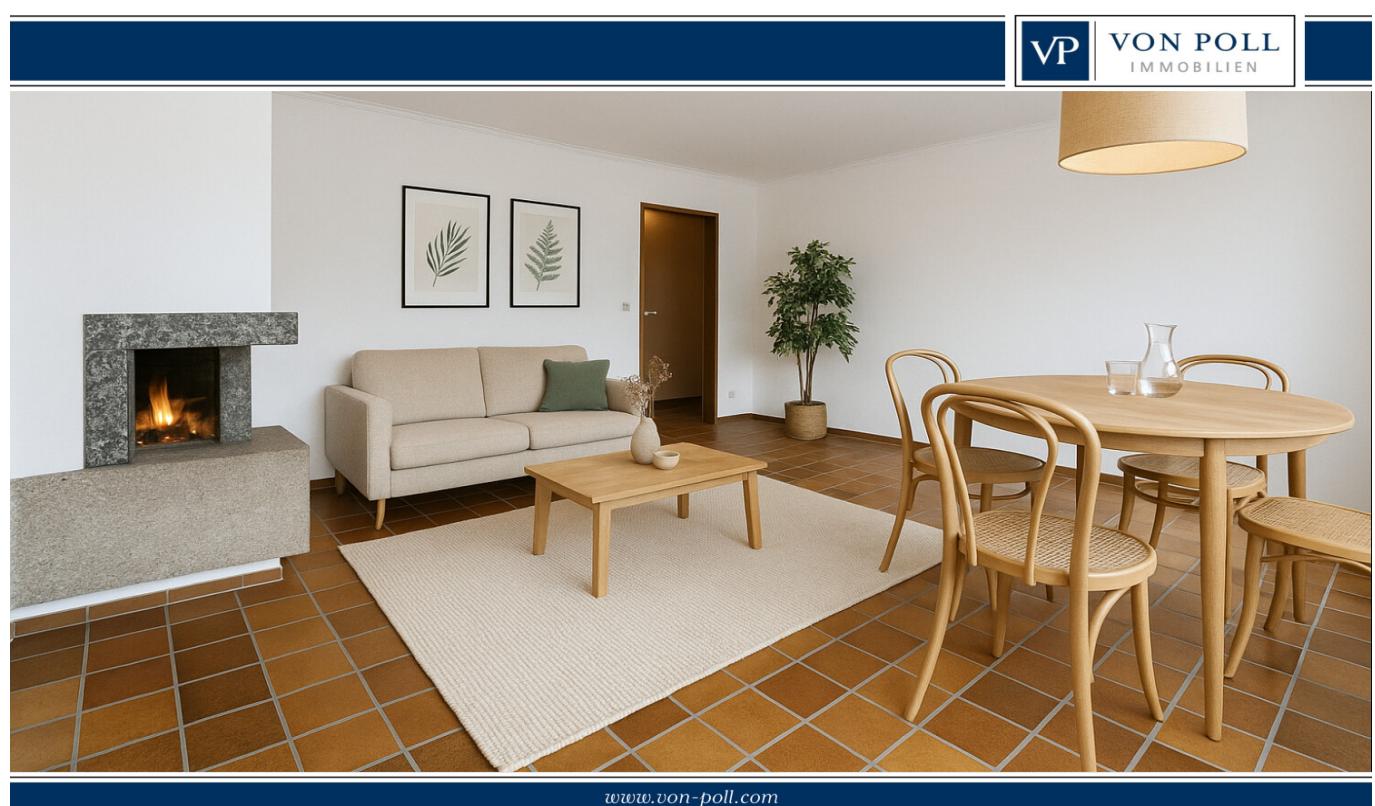


Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La suerte de la montaña

Número de propiedad: 25125072



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

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

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

De un vistazo

Número de propiedad	25125072	Precio de compra	350.000 EUR
Superficie habitable	ca. 82 m ²	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 15 m ²
Año de construcción	1977	Características	Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	30.09.2034	Consumo de energía final	100.40 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



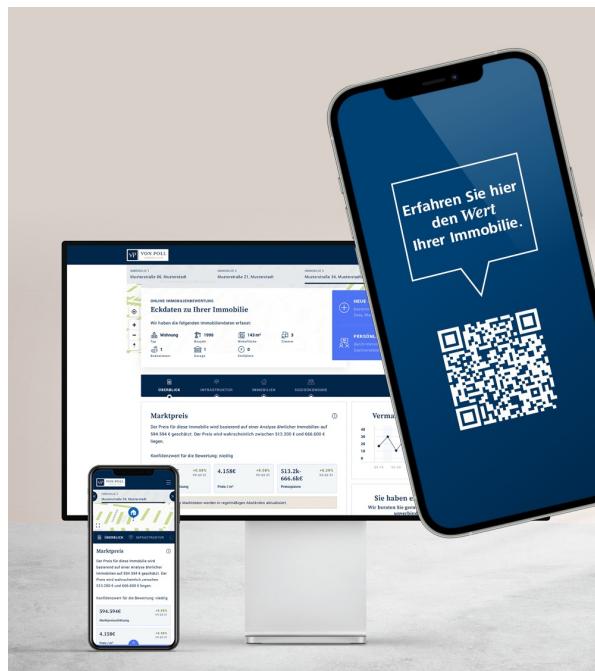
Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

La propiedad

VP 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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Planos de planta

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Una primera impresión

En una codiciada zona residencial del Rathsberg de Erlangen, le espera este encantador apartamento de 3 habitaciones con aproximadamente 84 m² de espacio habitable. Ubicado en la segunda planta de un edificio de apartamentos bien mantenido que data de 1977, presume de una distribución impecable, habitaciones luminosas y acabados de alta calidad. El entorno verde, la proximidad a la naturaleza y el fácil acceso al centro de la ciudad hacen que la ubicación sea especialmente atractiva, ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas que buscan una combinación de tranquilidad y comodidad urbana. El espacioso salón con chimenea es el corazón del apartamento. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente acogedor y acogedor. Desde el salón se accede al balcón con vistas a la vegetación. Equipado con un toldo, invita a relajarse, descansar o disfrutar de la vida al aire libre. La cocina contigua tiene un diseño funcional y ofrece amplio espacio para todas sus necesidades diarias. El comedor independiente ofrece espacio para comidas compartidas y agradables veladas con familiares o amigos. Un punto a destacar es el amplio baño con luz natural, bañera y ducha separadas. Azulejos brillantes, grifería en buen estado y espacio para lavadora y secadora crean un ambiente confortable. Dos dormitorios bien proporcionados ofrecen múltiples usos: como habitaciones infantiles, despacho o un rincón de descanso. Un práctico comedor con armario empotrado y un nicho de aseo en el recibidor completan el espacio habitable. El apartamento se encuentra en excelentes condiciones y listo para entrar a vivir. Dispone de un moderno sistema de calefacción central. Una plaza de aparcamiento subterráneo privado ofrece un cómodo aparcamiento, incluso en invierno, y complementa a la perfección la oferta. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Detalles de los servicios

- Tiefgaragenstellplatz: Ihr Fahrzeug steht sicher und wettergeschützt direkt im Haus.
- Sonnige Terrasse: Der perfekte Ort für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.
- Neue Markise: Bietet angenehmen Schatten und erhöht den Komfort auf der Terrasse.
- Schöner Ausblick ins Grüne: Genießen Sie Weitblick und Ruhe in naturnaher Umgebung.
- Offener Kamin: Sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre und gemütliche Stunden.

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Rathsberg, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil oberhalb von Erlangen. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von grünen Wiesen und liebevoll gepflegten Gärten, bietet dieser Wohnort eine besondere Lebensqualität. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Gemeinschaft – ideal für Menschen, die einen Rückzugsort im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung zur Natur. Spazierwege, Radstrecken und schattige Waldfäde beginnen fast direkt vor der Haustür und laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Ob ein ruhiger Abendspaziergang mit Blick auf den Sonnenuntergang, eine morgendliche Joggingrunde im Wald oder eine Fahrradtour mit der Familie – die Umgebung macht es leicht, den Alltag bewusst im Freien zu gestalten. Wer lieber verweilt, findet in der näheren Umgebung zahlreiche ruhige Plätze zum Durchatmen, Lesen oder einfach nur Genießen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der idyllisch gelegene Steinbachweiher ist ein beliebter Ort zum Verweilen und Erholen. Kinder können sich auf Spielplätzen und freien Wiesen austoben, während Naturfreunde kleine Aussichtspunkte mit beeindruckendem Weitblick entdecken. Sportlich Aktive finden in der näheren Umgebung Angebote wie Reiten, Tennis oder auch Yoga im Freien – all das macht den Rathsberg zu einem Ort, an dem Freizeit zur echten Erholung wird.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Erlangen äußerst komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man das Zentrum Erlangens sowie wichtige Verkehrsachsen der Region in wenigen Minuten. So profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien und Studierende von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenso schnell erreichbar wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Rathsberg steht für naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Umgebung ist ruhig, gewachsen und gepflegt – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und



VON POLL
REAL ESTATE

Bleiben, in dem sich das Leben in allen Phasen angenehm entfalten lässt.

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

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