

Erlangen

# Una casa con historia

Número de propiedad: 25125089



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

PRECIO DE COMPRA: 655.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 160 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

- 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: 25125089 - 91052 Erlangen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25125089          |
| Superficie habitable | ca. 240 m²        |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda |
| Habitaciones         | 6                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1887              |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 655.000 EUR   |
| Casa                   | Chalet adosado central  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón            |

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 19.01.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 175.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1887                   |

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## La propiedad



### 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



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

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## La propiedad

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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## Una primera impresión

Esta encantadora casa combina un carácter histórico con la comodidad de una vivienda práctica. Construida originalmente en 1887, la propiedad goza de una ubicación céntrica y a la vez tranquila en una zona de reurbanización de Erlangen. El barrio se caracteriza por sus comunidades consolidadas y su fácil acceso a todos los servicios esenciales. Con aproximadamente 240 metros cuadrados de espacio habitable distribuidos en dos plantas, la casa presenta una distribución bien diseñada con diversas posibilidades de uso. La acogedora sala de estar se define por una estufa de azulejos de 1987, que crea un ambiente acogedor. El invernadero contiguo, añadido en 2010, amplía eficazmente el espacio habitable y ofrece un refugio luminoso. Un balcón, también añadido en 1987, invita a relajarse al aire libre. La cocina es funcional y un moderno baño en la planta baja fue completamente renovado en 2010. Una habitación de invitados o estudio completa la sala de estar. En la planta superior encontrará dos dormitorios bien proporcionados, una pequeña habitación adicional y un segundo baño con luz natural. Un punto a destacar es el tejado, renovado en 2020 y que garantiza la integridad estructural de la propiedad a largo plazo. Un sistema de calefacción central proporciona un calor constante. La casa se encuentra en excelentes condiciones, con todas las comodidades modernas, y ofrece la posibilidad de crear diseños personalizados. El jardín es perfecto para relajarse, practicar la jardinería o jugar, y el garaje adjunto ofrece un práctico espacio de almacenamiento. La ubicación es ideal para familias, parejas o personas que buscan una casa con historia, potencial y excelentes conexiones de transporte. Tiendas, escuelas, guarderías y transporte público están a poca distancia, y el centro de la ciudad está a solo unos minutos. Esta casa combina tradición con calidad de vida y ofrece una oportunidad única de vivir en un entorno urbano pero tranquilo. Esperamos su consulta.



Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1887, Teilunterkellerung
- Wohnfläche ca. 240 m², Grundstück ca. 160 m²
- Gemütlicher Garten
- Hohe Decken im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit gemauertem Kachelofen (ca. 1987)
- Balkonanbau (ca. 1987)
- Wintergarten (ca. 2010)
- Badezimmer EG saniert (ca. 2010)
- Teilelektrik erneuert (ca. 2010)
- Wasserleitungen (ca. 2010)
- Dach neu gedeckt (ca. 2020)
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht, Wanne & Dusche
- Separates WC im 2. OG
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Hobbyraum im 2. OG
- Abstellräume und Stauraum (inkl. Keller)
- Zentrale Heizungsanlage
- Ruhige, zentrale Lage im Sanierungsgebiet Erlangen

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## Todo sobre la ubicación

In einer der begehrtesten und zugleich ruhig gelegenen Innenstadtlagen von Erlangen erwartet Sie eine Wohngegend, die urbanes Leben und hohe Lebensqualität perfekt miteinander verbindet. Die Immobilie befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar sind. Ideal für alle, die kurze Wege und eine lebendige Umgebung schätzen.

Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Mehrere renommierte Gymnasien, Grundschulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch universitäre Einrichtungen sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebunden.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend. Das Universitätsklinikum Erlangen sowie zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Therapiepraxen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Dies ist ein großer Pluspunkt für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgen grüne Oasen wie der beliebte Aromagarten, kleine Parkanlagen sowie der botanische Garten. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zudem zahlreiche Möglichkeiten vom Kletterzentrum über Sportvereine bis hin zu Yoga- und Fitnessstudios. Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten. Das nahegelegene Kulturzentrum, Theater, Kinos und Musikveranstaltungen garantieren Abwechslung und urbanes Flair.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen und dem Bahnhof in direkter Umgebung sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn ist man sowohl lokal als auch überregional bestens vernetzt. Pendler gelangen zügig nach Nürnberg oder Fürth und profitieren von der guten Infrastruktur.

Diese Lage vereint Stadtleben, Infrastruktur und Freizeitwert auf ideale Weise und ist damit eine perfekte Kombination für anspruchsvolle Stadtmenschen, die auf Komfort und Wohnqualität nicht verzichten möchten.

Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887.

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.



Número de propiedad: 25125089 - 91052 Erlangen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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