

Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Donde crecen las ideas: tu nuevo hogar te espera

Número de propiedad: 25125094



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

- 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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

De un vistazo

Número de propiedad	25125094
Superficie habitable	ca. 114 m²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1977

Precio de compra	395.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	02.08.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	128.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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



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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La propiedad



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

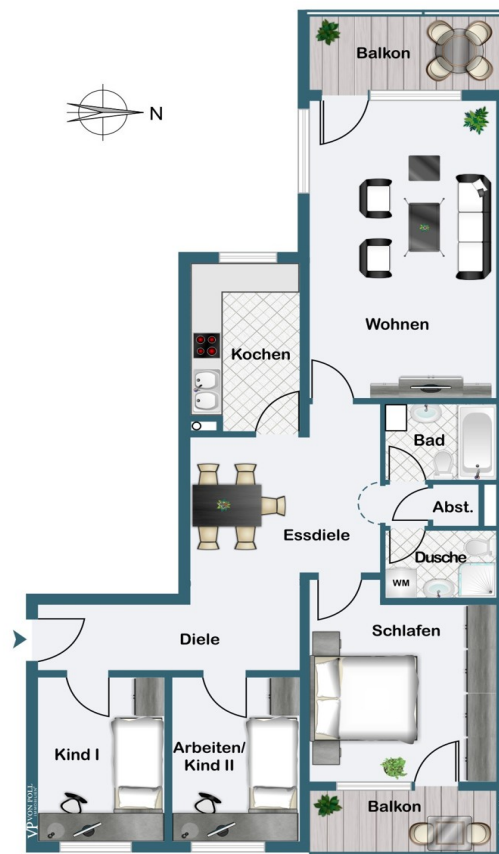


Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Planos de planta



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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Una primera impresión

Este apartamento en la primera planta es un lugar que espera llenarse de nuevas ideas y vida renovada. Nada más entrar, se percibe su enorme potencial: un hogar listo para transformarse en un refugio que refleje los deseos y sueños personales de sus nuevos residentes. El espacioso pasillo conduce a todas las habitaciones y, al llegar, revela un concepto de vivienda que, con un poco de bricolaje, puede convertirse en un moderno oasis de bienestar. La cocina de roble existente puede seguir cumpliendo su función hasta que se finalice el nuevo diseño o se entregue la nueva cocina, lo que garantiza que todo siga funcionando y le da el espacio para personalizarlo. Ambos baños están listos para una reforma con mucho cariño. Ya sea que visualice azulejos elegantes, nuevos accesorios o un diseño contemporáneo, puede crear un ambiente verdaderamente relajante. Las alfombras también están listas para renovarse y esperan ser reemplazadas por materiales nuevos y frescos. Una nueva capa de pintura en las paredes creará al instante un ambiente luminoso y vibrante para su futuro hogar. La sala de estar, con sus amplios ventanales y acceso al balcón, rebosa luz y calidez: un espacio que invita a personalizarse y a convertirse en el lugar ideal para veladas acogedoras, momentos especiales y la comodidad del día a día. El dormitorio, con su segundo balcón, invita a empezar el día con aire fresco y tranquilidad. Dos habitaciones más ofrecen amplio espacio para niños, invitados, un despacho o para actividades creativas. Servicios adicionales como una bodega privada, una zona residencial bien cuidada y la opción de adquirir una plaza de aparcamiento subterráneo completan el conjunto. Los prácticos espacios comunes, como el trastero para bicicletas y el tendedero, también garantizan una vida diaria organizada y agradable. Este apartamento es más que una propiedad: es un proyecto hecho con cariño, que espera transformarse, paso a paso, en su propio hogar. Un lugar donde puede empezar, diseñar y crecer con alegría.

Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Detalles de los servicios

- Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für die ganze Familie.
- Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Die funktionale Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet.
- Ein separater, großer Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.

Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete im Erlanger Westen, im Stadtteil Alterlangen. Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, genießt man hier eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal sowie der weitläufige Wiesengrund bieten direkten Zugang zu Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder einfach nur eine Auszeit im Grünen. Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild der Nachbarschaft und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Erlanger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Alterlangen steht für entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Número de propiedad: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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