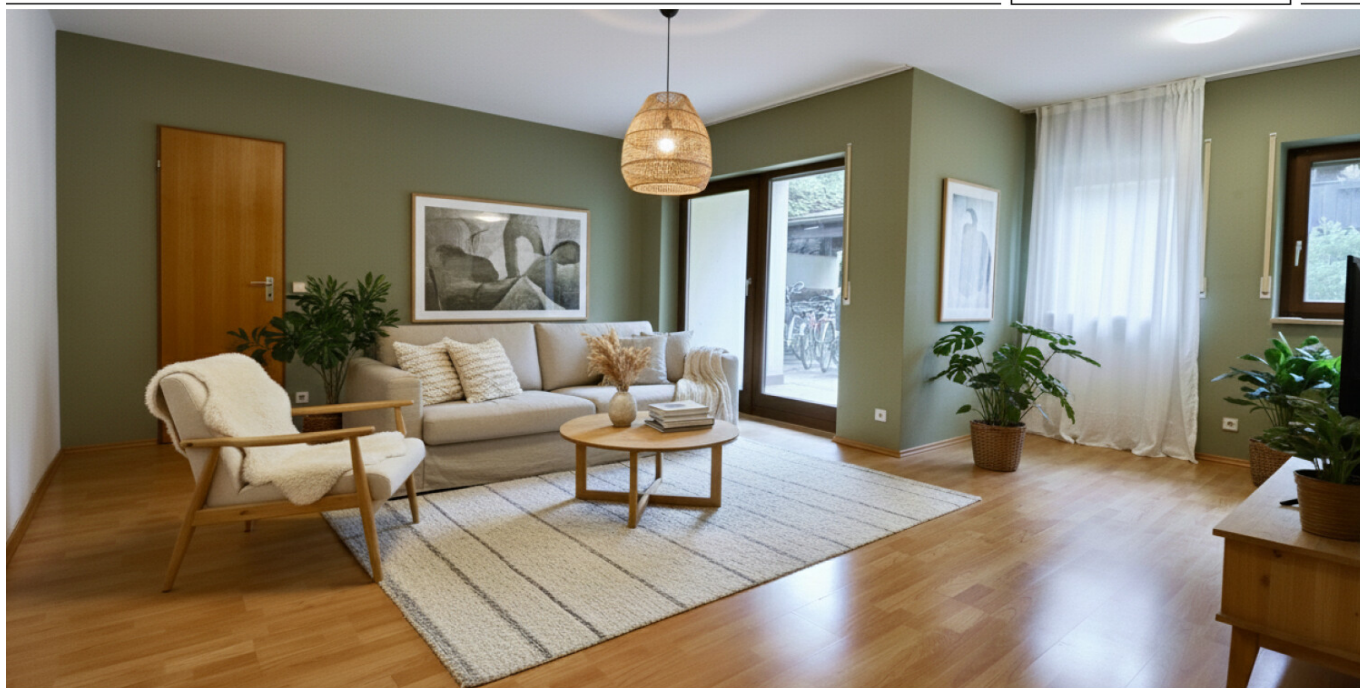


Erlangen

## Apartamento céntrico con espacio privado, disponible de inmediato en Erlangen.

Número de propiedad: 25125105



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

PRECIO DE COMPRA: 248.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

- 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: 25125105 - 91054 Erlangen

## De un vistazo

Número de propiedad	25125105	Precio de compra	248.000 EUR
Superficie habitable	ca. 51 m²	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	1982	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	178.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	30.01.2029	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## La propiedad





Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25125105 - 91054 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)





### 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: 25125105 - 91054 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)





Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## 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: 25125105 - 91054 Erlangen

## Una primera impresión

Ubicada en el corazón de la ciudad, pero a la vez en una ubicación privilegiada, esta vivienda especial ofrece una experiencia de vida excepcionalmente tranquila. El apartamento, ubicado en la planta baja de un edificio multifamiliar bien mantenido que data de 1982, se encuentra en la parte trasera del edificio, lo que proporciona privacidad sin renunciar a las ventajas de la vida urbana. Una de sus principales atracciones es su terraza privada, que da directamente al frondoso patio. Este espacio exterior protegido ofrece cómodos asientos y un toque de naturaleza en plena ciudad, ideal para relajarse y recargar energías. En el interior, el apartamento impresiona por su distribución funcional y bien diseñada. El salón-comedor es el núcleo central, mientras que la cocina independiente está agradablemente cerrada, lo que ofrece mayor comodidad para cocinar. La sala de estar se complementa con un tranquilo dormitorio, un baño con ducha y un aseo independiente en la entrada. Un práctico trastero completa la oferta. La ubicación es ideal, cerca de los servicios de la ciudad: tiendas, cafeterías, restaurantes y el mercado semanal están a poca distancia a pie. La proximidad del apartamento al Hospital Universitario de Erlangen y a la universidad lo hace especialmente atractivo para estudiantes y profesionales. Las conexiones de autobús y tren están a solo unos minutos a pie, y hay plazas de aparcamiento público, así como permisos de aparcamiento para residentes, disponibles para conductores. Ideal para estudiantes, solteros, parejas o inversores: para cualquiera que desee vivir cerca del centro de la ciudad, pero que a la vez valore la tranquilidad, las zonas verdes y un entorno agradable.

Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Terrasse im Innenhof

Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## Todo sobre la ubicación

Die zentrale Lage bietet nicht nur kurze Wege im Alltag, sondern auch eine beeindruckende Vielfalt an Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Wer Kultur liebt, findet in unmittelbarer Nähe Theater, Konzerte und Veranstaltungen für jeden Geschmack, vom klassischen Markgrafentheater bis hin zu modernen Formaten im E-Werk. Museen, Ausstellungen und kleine Galerien laden zum Entdecken ein und bereichern das kulturelle Leben auf charmante Weise.

Für alle, die gerne draußen unterwegs sind, bietet die Umgebung zahlreiche grüne Rückzugsorte. Der nahegelegene Schlossgarten lädt zu Spaziergängen oder entspannten Stunden im Grünen ein, ebenso wie der Botanische Garten mit seiner besonderen Pflanzenvielfalt. Auch wer Sport treiben möchte, findet in der Umgebung viele Möglichkeiten – sei es beim Joggen durch den Meilwald, beim Klettern in der Boulderhalle oder beim Fahrradfahren durch die Stadt und das Umland.

In fußläufiger Nähe gibt es gemütliche Cafés, Eisdielen, Restaurants und kleine Läden, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch Kinos, Escape Rooms und Veranstaltungen unter freiem Himmel sorgen für Abwechslung. Familien, Studierende, Berufstätige. Für sie alle bietet das Umfeld das passende Freizeitprogramm.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit Erholungsqualität, kulturellem Angebot und naturnaher Entspannung, ideal für alle, die gerne aktiv sind, neue Eindrücke sammeln und dabei gleichzeitig die Ruhe in der Stadt zu schätzen wissen.



Número de propiedad: 25125105 - 91054 Erlangen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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: 25125105 - 91054 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)