

Erlangen – Erlangen Süd

Appartement moderne de plain-pied avec un magnifique jardin privatif. Comme neuf, 4 pièces, à proximité de l'université Friedrich-Alexander d'Erlangen-Nuremberg et du centre-ville.

CODE DU BIEN: 25125044



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125044
Surface habitable	ca. 96 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	890.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	41.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propriété



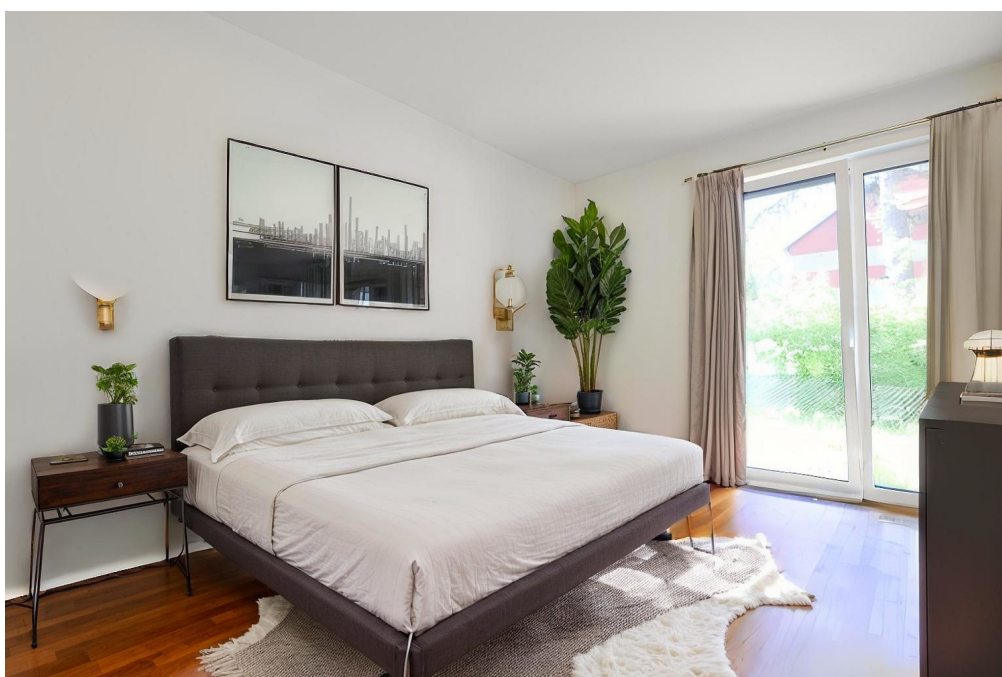
CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propriété



CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propriété



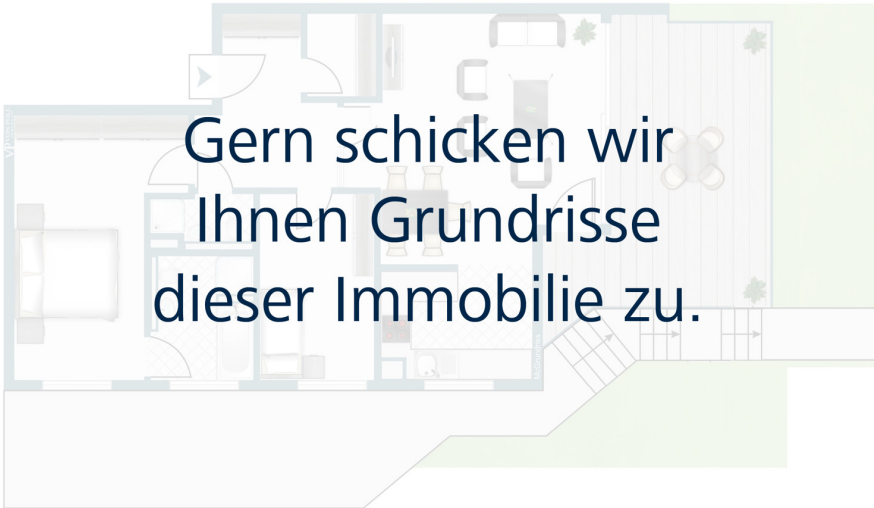
CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Une première impression

Magnifique appartement avec jardin à Erlangen-Süd, au calme, situé dans une résidence en deuxième rangée. Ce superbe appartement d'environ 96 m² habitables, au design soigné et aux finitions haut de gamme, est à vendre. Construit en 2024, il est en parfait état. L'appartement comprend quatre pièces, dont trois chambres spacieuses, ce qui le rend idéal pour les familles ou les couples en quête d'espace. La terrasse couverte et le jardin (environ 68 m²) offrent un espace généreux pour se détendre au soleil en été, ou pour que les enfants puissent jouer en toute liberté. Bénéficiant d'une orientation sud-ouest idéale, l'appartement est équipé d'un chauffage au sol moderne, assurant une répartition homogène de la chaleur. Deux salles de bains de qualité supérieure, dotées d'équipements modernes et d'un carrelage élégant, offrent un confort optimal et facilitent le quotidien des occupants. Enfin, le vaste jardin agrémenté d'une belle terrasse couverte offre de multiples possibilités d'aménagement et contribue grandement à la qualité de vie, notamment durant l'été. Cet appartement se situe dans un immeuble achevé en 2024, caractérisé par une architecture moderne et une construction de haute qualité. Grâce à son agencement bien pensé, il offre un équilibre idéal entre espaces communs et intimité. La pièce de vie centrale, lumineuse et ouverte, crée une atmosphère chaleureuse. La cuisine attenante offre un espace généreux pour concocter de délicieux repas et, de par sa proximité avec le séjour, favorise les échanges conviviaux. L'immeuble bénéficie d'une excellente infrastructure, avec un accès facile aux transports en commun, aux commerces et aux loisirs. Son emplacement central permet aux résidents de profiter pleinement de la vie urbaine tout en ayant accès aux nombreux espaces de détente à proximité. En résumé, cet appartement représente une résidence attrayante pour ceux qui apprécient les prestations haut de gamme et un cadre de vie confortable. L'alliance du confort moderne, d'un espace de vie généreux et d'espaces extérieurs fonctionnels fait de ce bien un choix de premier ordre pour les acheteurs exigeants. Nous invitons les acheteurs potentiels à venir découvrir par eux-mêmes les atouts de cet appartement lors d'une visite. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com