

Erlangen

## Innenstadt mit Potential

CODE DU BIEN: 25125051

NEUER PREIS

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 1.049.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 681 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

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

**CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25125051                      |
| Surface habitable      | ca. 212 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1938                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.049.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2009                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 90 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 338.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1938                      |

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

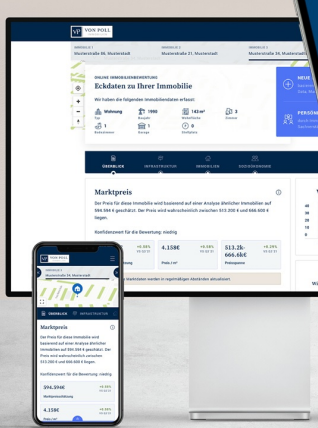
## La propriété



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété





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

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété

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)



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)

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



### Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



**CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen**

## Une première impression

Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938 wurde über die Jahre laufend modernisiert und instand gehalten. Im Jahr 2009 wurde die Heizungsanlage modernisiert und durch einen effizienten Niedertemperaturkessel ersetzt. Das Haus steht auf einem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer – darunter vier Schlafzimmer, drei Bäder und zwei voll ausgestattete Küchen – bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen geräumigen Keller. Der Spitzboden könnte ebenfalls ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Zur besseren Vorstellung der vielfältigen Potenziale sind Visualisierungen verfügbar, die beispielhaft zeigen, wie die Räume individuell gestaltet und weiterentwickelt werden könnten – ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus etc.

Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, während im Erdgeschoss Fußbodenheizungen in Küche und Bad für zusätzlichen Komfort sorgen. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt, und die gut durchdachte Raumaufteilung verleiht dem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das weitläufige Grundstück punktet mit einem liebevoll gestalteten Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Eine große Terrasse lädt zum Verweilen ein, und ein stilvoller Holzpavillon bietet Schutz und Gemütlichkeit für gesellige Stunden im Freien. PKW-Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage gewährleistet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die familienfreundliche Nachbarschaft macht die Immobilie besonders interessant für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Dieses Haus bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für alle, die ein vielseitiges Zuhause in attraktiver Lage suchen. Dank der ergänzenden Visualisierungen lässt sich das volle Potenzial dieser Immobilie bereits im Vorfeld realistisch einschätzen und inspiriert zur Umsetzung individueller Wohnideen.

**CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen**

## Tout sur l'emplacement

Erlangen besticht als wirtschaftlich starke und mittelgroße Stadt mit einer lebendigen, vielfältigen Bevölkerung und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt vereint eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre mit einem stabilen Arbeitsmarkt, der von renommierten Unternehmen wie Siemens sowie der Friedrich-Alexander-Universität geprägt ist. Dank der hohen Lebensqualität, exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprojekten wie dem Siemens Stadtquartier Süd bietet Erlangen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein harmonisches und sicheres Umfeld legen.

Der Stadtteil Röthelheim präsentiert sich als besonders attraktives Wohngebiet für Familien, das durch seine ruhige und zugleich lebendige Nachbarschaft besticht. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung zu einem ausgewogenen Lebensstil. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, großzügigen Grünflächen und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht diesen Stadtteil zu einem idealen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

In unmittelbarer Umgebung finden Familien ein umfassendes Angebot an erstklassigen Schulen und Kindergärten, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind – so etwa das renommierte Ohm-Gymnasium in nur drei Minuten zu Fuß, ebenso wie mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen, die eine individuelle Förderung und ein liebevolles Betreuungsumfeld garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und Fachkliniken optimal gewährleistet, mit der Röthelheim Apotheke und mehreren Fachärzten nur etwa drei bis sechs Minuten zu Fuß entfernt. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen an, die in fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für aktive Erholung und gemeinschaftliche Begegnungen schaffen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie das Ohm-Gymnasium (3 Minuten Fußweg) und die Bahnstation Erlangen Paul-Gossen-Straße (16 Minuten Fußweg) hervorragend, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungschancen macht den Stadtteil Röthelheim zu einem besonders begehrten Wohnort für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft aufwachsen und Sie sich

langfristig wohlfühlen können.

**CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 338.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25125051 - 91052 Erlangen**

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

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

---

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