Erlangen

Helle Maisonette-Wohnung mit Rendite-Potenzial

CODE DU BIEN: 25125087

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 42 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

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

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125087
Surface habitable	ca. 42 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1940

Prix d'achat	215.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.11.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

La propriété

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

La propriété

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

La propriété

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

La propriété

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

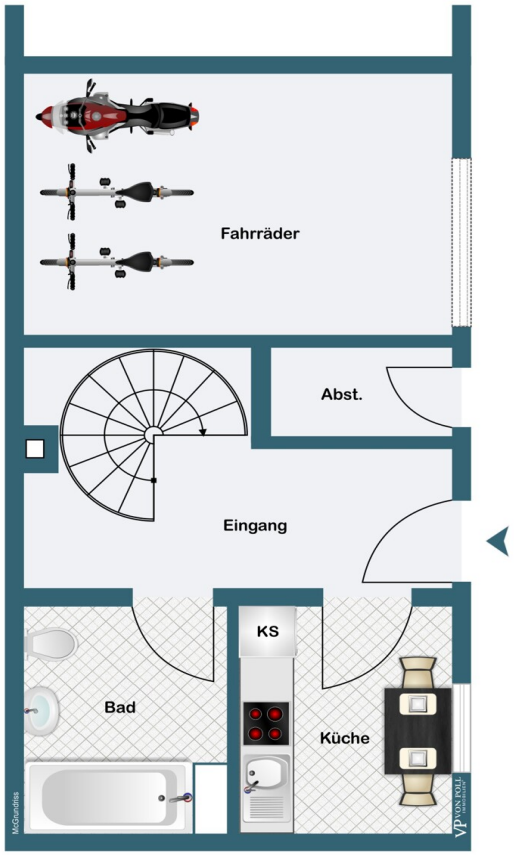
Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*

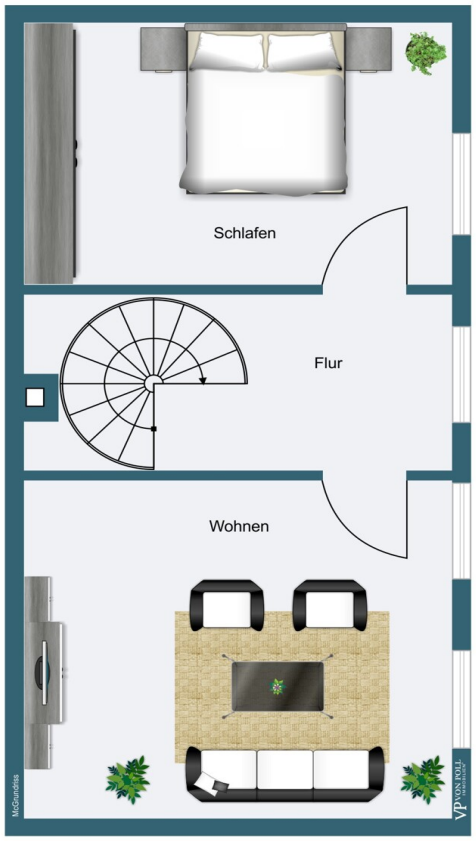
CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

La propriété

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

Une première impression

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Lage mitten in der Stadt. Das Mehrparteienhaus stammt aus dem Jahr 1940 und wurde zuletzt 1990 modernisiert. Dank der Ausrichtung zum ruhigen Innenhof genießen Sie hier ein entspanntes Wohnklima, während Einkaufsmöglichkeiten, der öffentliche Nahverkehr und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen – ideal für Singles, Paare, Pendler und Erstkäufer.

Die Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen, verbunden durch eine charaktervolle Wendeltreppe. Im unteren Bereich befinden sich eine funktionale Küche mit gemütlichem Essplatz sowie ein gepflegtes Bad in zeitgemäßer Ausstattung. Ein geschickt integrierter Einbauschrank hinter der Treppe schafft praktischen Stauraum, ohne die Wohnfläche einzuschränken.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, die durch ihre angenehme Aufteilung und viel Tageslicht eine behagliche Atmosphäre bieten.

Die Ausstattung entspricht einer soliden Wohnqualität. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung, zudem steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die klare Trennung der Wohnbereiche: unten Küche und Bad, oben Schlaf- und Wohnräume – eine Struktur, die für ein harmonisches Raumgefühl sorgt. Damit eignet sich die Wohnung perfekt für alle, die Wert auf eine kompakte, gepflegte Einheit mit praktischer Aufteilung legen.

Ein praktischer Kellervorraum im Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung und bietet Platz für Gegenstände, Werkzeuge oder saisonale Vorräte.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit ruhigem Rückzugscharakter: In kurzer Distanz erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Trotz der zentralen Anbindung genießen Sie durch die Innenhoflage eine angenehme Ruhe.

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

Détails des commodités

- Bad mit Badewanne und WM - Anschluss
- Wendeltreppe als zentrales Element zum Wohn- und Schlafbereich
- Küche als zentraler Aufenthaltsbereich
- Einbauschrank nicht sichtbar (hinter der Wendeltreppe verschwunden)
- Kellerabteil abschließbar
- Fahrradkeller
- Die Wohnung ist derzeit vermietet

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

Tout sur l'emplacement

Lage:
Die Gegend liegt im Zentrum von Erlangen, nahe dem Fußgänger- und Einkaufsviertel rund um die Innenstadt. Sie befindet sich in einem gemischten Wohn- und Geschäftsviertel mit guter Anbindung an den öffentlichen Raum der Innenstadt.

Verkehrsanbindung:
Öffentliche Verkehrsmittel: Mehrere Buslinien aus dem Stadtzentrum und der Umgebung halten in der Nähe, mit kurzen Wegen zu Fuß zur gewünschten Adresse. Die zentralen Knotenpunkte der Innenstadt (Hauptbahnhof und Rathausplatz) sind gut erreichbar.

Auto:
Von der Innenstadt aus gelangt man über Hauptverkehrsachsen in die Umgebung. Parkmöglichkeiten befinden sich in nahegelegenen Parkhäusern und Tiefgaragen der Innenstadt, oft mit kurzen Fußwegen zu den Zielbereichen.

Fahrrad:
Erlangen ist fahrradfreundlich, es gibt Radwege sowie sichere Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Innenstadt und an üblichen Haltepunkten.

CODE DU BIEN: 25125087 - 91052 Erlangen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 153.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25125087 - 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

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

www.von-poll.com