

Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La chance de la montagne

CODE DU BIEN: 25125072



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

- 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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25125072               |
| Surface habitable      | ca. 82 m²              |
| Etage                  | 2                      |
| Pièces                 | 3                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1977                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 350.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 15 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.09.2034 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 100.40 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1977                                        |

CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## La propriété



**VP 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](http://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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## 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)



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## 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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## Une première impression

Dans un quartier résidentiel prisé du Rathsberg à Erlangen, ce charmant appartement de 3 pièces vous attend avec environ 84 m<sup>2</sup> de surface habitable. Situé au deuxième étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1977, il bénéficie d'une distribution bien pensée, de pièces lumineuses et de finitions de qualité. Son environnement verdoyant, sa proximité avec la nature et son accès facile au centre-ville en font un emplacement particulièrement attractif – idéal pour les célibataires, les couples ou les petites familles recherchant un havre de paix alliant tranquillité et commodités urbaines. Le spacieux séjour avec cheminée constitue le cœur de l'appartement. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. Depuis le séjour, vous accédez à un balcon donnant sur la verdure. Équipé d'un store, il vous invite à la détente et aux moments de convivialité en plein air. La cuisine attenante est fonctionnelle et offre un espace généreux pour tous vos besoins quotidiens. Le coin repas séparé est parfait pour partager des repas et des soirées agréables en famille ou entre amis. La salle de bains spacieuse et baignée de lumière naturelle, avec baignoire et douche séparée, est un atout majeur. Des carreaux lumineux, des équipements en parfait état et un emplacement pour lave-linge et sèche-linge créent un cadre de vie confortable. Deux chambres spacieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, bureau ou espace détente. Un coin repas pratique avec placard intégré et un vestiaire dans l'entrée complètent l'espace de vie. L'appartement est en excellent état et disponible immédiatement. Il est chauffé par un système de chauffage central moderne. Une place de parking privée en sous-sol offre un stationnement pratique, même en hiver, et constitue un atout supplémentaire. Nous restons à votre disposition pour toute demande !

CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Détails des commodités

- Tiefgaragenstellplatz: Ihr Fahrzeug steht sicher und wettergeschützt direkt im Haus.
- Sonnige Terrasse: Der perfekte Ort für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.
- Neue Markise: Bietet angenehmen Schatten und erhöht den Komfort auf der Terrasse.
- Schöner Ausblick ins Grüne: Genießen Sie Weitblick und Ruhe in naturnaher Umgebung.
- Offener Kamin: Sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre und gemütliche Stunden.

**CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsborg – Marloffstein**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Rathsborg, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil oberhalb von Erlangen. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von grünen Wiesen und liebevoll gepflegten Gärten, bietet dieser Wohnort eine besondere Lebensqualität. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Gemeinschaft – ideal für Menschen, die einen Rückzugsort im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung zur Natur. Spazierwege, Radstrecken und schattige Waldpfade beginnen fast direkt vor der Haustür und laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Ob ein ruhiger Abendspaziergang mit Blick auf den Sonnenuntergang, eine morgendliche Joggingrunde im Wald oder eine Fahrradtour mit der Familie – die Umgebung macht es leicht, den Alltag bewusst im Freien zu gestalten. Wer lieber verweilt, findet in der näheren Umgebung zahlreiche ruhige Plätze zum Durchatmen, Lesen oder einfach nur Genießen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der idyllisch gelegene Steinbachweiher ist ein beliebter Ort zum Verweilen und Erholen. Kinder können sich auf Spielplätzen und freien Wiesen austoben, während Naturfreunde kleine Aussichtspunkte mit beeindruckendem Weitblick entdecken. Sportlich Aktive finden in der näheren Umgebung Angebote wie Reiten, Tennis oder auch Yoga im Freien – all das macht den Rathsborg zu einem Ort, an dem Freizeit zur echten Erholung wird.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Erlangen äußerst komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man das Zentrum Erlangens sowie wichtige Verkehrsachsen der Region in wenigen Minuten. So profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien und Studierende von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenso schnell erreichbar wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Rathsborg steht für naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Umgebung ist ruhig, gewachsen und gepflegt – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und

Bleiben, in dem sich das Leben in allen Phasen angenehm entfalten lässt.

**CODE DU BIEN: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## 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)