

Erlangen

Une maison chargée d'histoire

CODE DU BIEN: 25125089www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 655.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 160 m²

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

- 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: 25125089 - 91052 Erlangen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125089
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	6
Salles de bains	3
Année de construction	1887

Prix d'achat	655.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	175.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1887

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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



CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

La propriété



Ihre Immobilienspezialisten

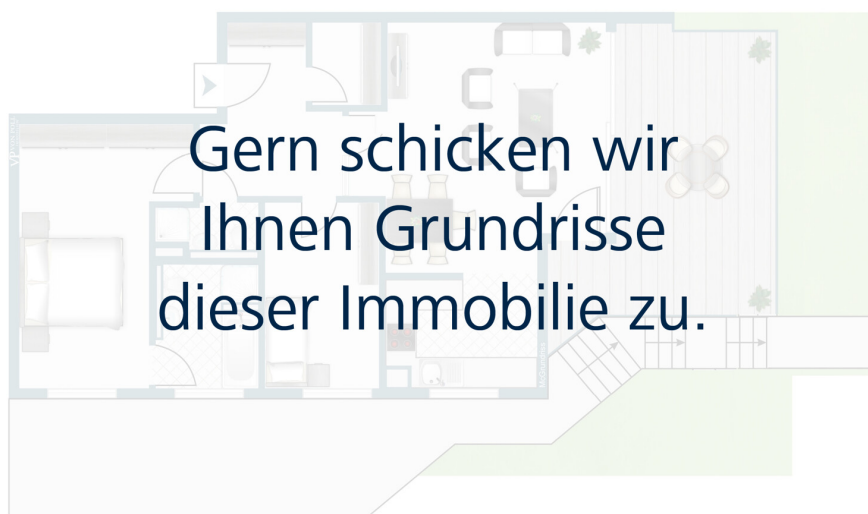
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

Une première impression

Cette charmante maison allie cachet historique et confort moderne. Construite en 1887, elle bénéficie d'un emplacement central et paisible au sein d'une zone de réaménagement prioritaire d'Erlangen. Le quartier se caractérise par des communautés établies et un accès facile à toutes les commodités. Offrant environ 240 mètres carrés de surface habitable répartis sur deux niveaux, la maison présente une distribution bien pensée et de multiples possibilités d'aménagement. Le séjour accueillant est agrémenté d'un poêle en faïence datant de 1987, qui crée une atmosphère chaleureuse. La véranda attenante, ajoutée en 2010, agrandit l'espace de vie et offre un havre de paix lumineux. Un balcon, également aménagé en 1987, invite à la détente en plein air. La cuisine est fonctionnelle et la salle de bains moderne du rez-de-chaussée a été entièrement rénovée en 2010. Une chambre d'amis ou un bureau complète l'espace de vie. À l'étage, vous trouverez deux chambres spacieuses, une petite pièce supplémentaire et une deuxième salle de bains baignée de lumière naturelle. Un atout majeur est la toiture, refaite en 2020, qui garantit la pérennité de la structure. Un système de chauffage central assure un confort thermique optimal. La maison est en excellent état et dotée de tout le confort moderne. Elle offre également la possibilité d'y apporter sa touche personnelle. Le jardin est idéal pour se détendre, jardiner ou jouer, et le garage attenant offre un espace de rangement pratique. Son emplacement est idéal pour les familles, les couples ou les personnes seules à la recherche d'une maison chargée d'histoire, avec un fort potentiel et une excellente desserte par les transports en commun. Commerces, écoles, crèches et transports publics sont facilement accessibles, et le centre-ville est à quelques minutes seulement. Cette maison allie tradition et qualité de vie et offre une opportunité rare de vivre dans un cadre urbain paisible. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

Détails des commodités

- Baujahr 1887, Teilunterkellerung
- Wohnfläche ca. 240 m², Grundstück ca. 160 m²
- Gemütlicher Garten
- Hohe Decken im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit gemauertem Kachelofen (ca. 1987)
- Balkonanbau (ca. 1987)
- Wintergarten (ca. 2010)
- Badezimmer EG saniert (ca. 2010)
- Teilelektrik erneuert (ca. 2010)
- Wasserleitungen (ca. 2010)
- Dach neu gedeckt (ca. 2020)
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht, Wanne & Dusche
- Separates WC im 2. OG
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Hobbyraum im 2. OG
- Abstellräume und Stauraum (inkl. Keller)
- Zentrale Heizungsanlage
- Ruhige, zentrale Lage im Sanierungsgebiet Erlangen

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

Tout sur l'emplacement

In einer der begehrtesten und zugleich ruhig gelegenen Innenstadtlagen von Erlangen erwartet Sie eine Wohngegend, die urbanes Leben und hohe Lebensqualität perfekt miteinander verbindet. Die Immobilie befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar sind. Ideal für alle, die kurze Wege und eine lebendige Umgebung schätzen.

Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Mehrere renommierte Gymnasien, Grundschulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch universitäre Einrichtungen sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebunden.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend. Das Universitätsklinikum Erlangen sowie zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Therapiepraxen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Dies ist ein großer Pluspunkt für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgen grüne Oasen wie der beliebte Aromagarten, kleine Parkanlagen sowie der botanische Garten. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zudem zahlreiche Möglichkeiten vom Kletterzentrum über Sportvereine bis hin zu Yoga- und Fitnessstudios. Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten. Das nahegelegene Kulturzentrum, Theater, Kinos und Musikveranstaltungen garantieren Abwechslung und urbanes Flair.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen und dem Bahnhof in direkter Umgebung sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn ist man sowohl lokal als auch überregional bestens vernetzt. Pendler gelangen zügig nach Nürnberg oder Fürth und profitieren von der guten Infrastruktur.

Diese Lage vereint Stadtleben, Infrastruktur und Freizeitwert auf ideale Weise und ist damit eine perfekte Kombination für anspruchsvolle Stadtmenschen, die auf Komfort und Wohnqualität nicht verzichten möchten.

CODE DU BIEN: 25125089 - 91052 Erlangen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887.

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.

CODE DU BIEN: 25125089 - 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