

Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Là où les idées prennent vie – votre nouvelle maison vous attend

**CODE DU BIEN: 25125094**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

- 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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125094	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1977		

**CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2028	Consommation finale d'énergie	128.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



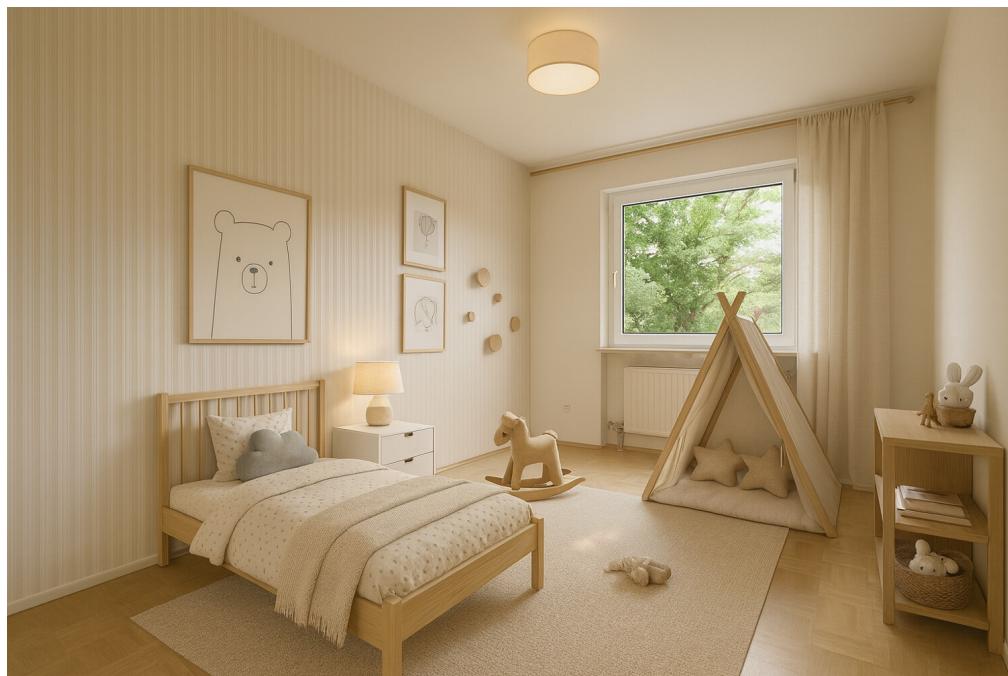
CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



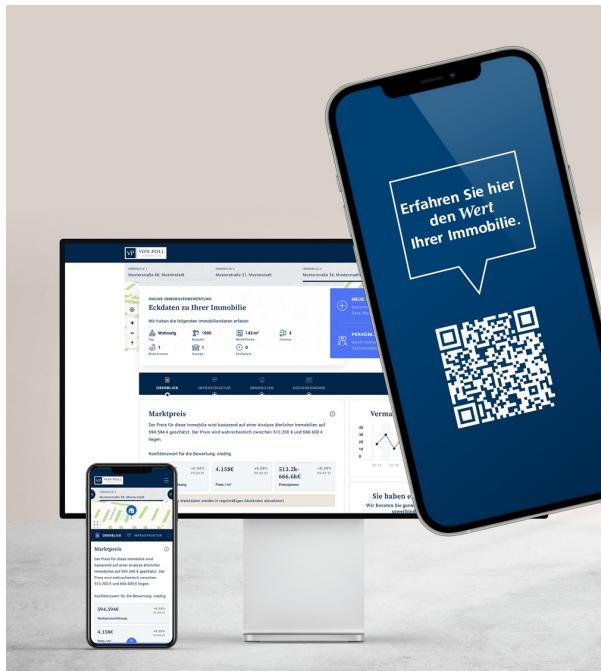
CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## 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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## La propriété

**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

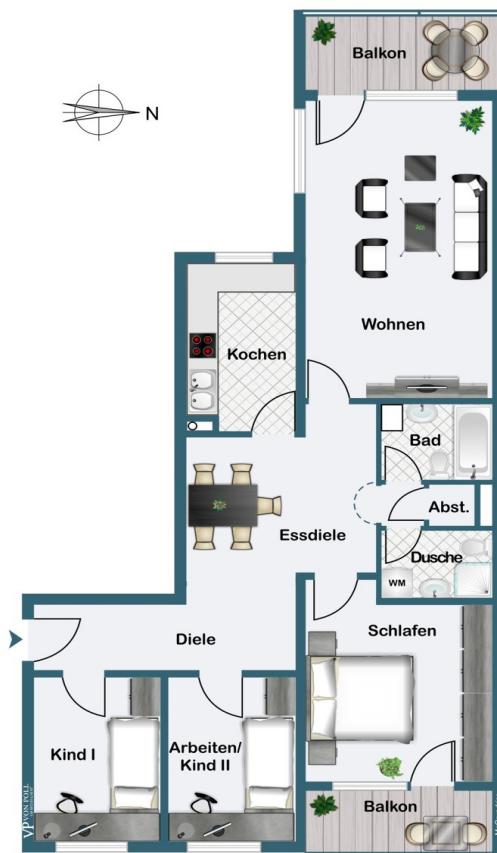


Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## 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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## Une première impression

Cet appartement au premier étage ne demande qu'à s'imprégner de nouvelles idées et d'une vie renouvelée. Dès que vous y entrez, vous percevez son immense potentiel : un foyer prêt à se transformer en un havre de paix reflétant les souhaits et les rêves de ses futurs occupants. Le spacieux couloir dessert toutes les pièces et révèle un concept d'espace de vie qui, avec un peu d'huile de coude, peut devenir une oasis de bien-être moderne. La cuisine en chêne existante peut continuer à être utilisée jusqu'à la finalisation du nouveau projet ou la livraison de la nouvelle cuisine, garantissant ainsi la fonctionnalité de l'ensemble tout en vous laissant la liberté de la personnaliser. Les deux salles de bains sont prêtes pour une rénovation soignée. Que vous envisagiez des carreaux élégants, de nouveaux équipements ou un design contemporain, vous pouvez créer une atmosphère véritablement apaisante. Les moquettes méritent également d'être renouvelées et remplacées par des matériaux neufs et modernes. Une nouvelle couche de peinture sur les murs apportera instantanément luminosité et dynamisme à votre futur chez-vous. L'espace de vie, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres et son accès au balcon, offre déjà une atmosphère chaleureuse et lumineuse. Un lieu qui n'attend que votre touche personnelle pour devenir un cocon de douces soirées, de moments précieux et de confort au quotidien. La chambre, avec son second balcon, vous invite à commencer chaque journée par une bouffée d'air frais et de sérénité. Deux autres pièces offrent un espace généreux pour les enfants, les invités, un bureau ou un atelier créatif. Des prestations supplémentaires, telles qu'une cave privative, un espace résidentiel bien entretenu et la possibilité d'acquérir une place de parking souterrain, complètent ce bien. Des espaces communs pratiques, comme le local à vélos et le séchoir, contribuent également à un quotidien organisé et agréable. Cet appartement est bien plus qu'un simple logement : c'est un projet conçu avec soin, qui ne demande qu'à être transformé, étape par étape, en votre véritable foyer. Un lieu où vous pourrez vous épanouir, créer et construire avec joie.

**CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## Détails des commodités

- Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für die ganze Familie.
- Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Die funktionale Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet.
- Ein separater, großer Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.

**CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete im Erlanger Westen, im Stadtteil Alterlangen. Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, genießt man hier eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal sowie der weitläufige Wiesengrund bieten direkten Zugang zu Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder einfach nur eine Auszeit im Grünen. Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild der Nachbarschaft und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Erlanger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Alterlangen steht für entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

**CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen**

## 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)