

Erlangen

Klein wohnen. Groß studieren. Mitten in Erlangen!

CODE DU BIEN: 26125074



PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 24 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 26125074 - 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: 26125074 - 91052 Erlangen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125074	Prix d'achat	165.000 EUR
Surface habitable	ca. 24 m²	Type	Appartement
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Étage	3	Modernisation / Rénovation	2013
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1		
Année de construction	1855		

CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	93.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1855

CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

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

CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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: 26125074 - 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: 26125074 - 91052 Erlangen

Une première impression

Über den Dächern Erlangens - helles Wohnen mit Weitblick!

Diese helle, moderne geschnittene Wohnung bietet eine attraktive Wohnmöglichkeit für Studierende, die während ihrer Ausbildungszeit einen ruhigen, angenehmen und gut angebundenen Rückzugsort suchen.

Der freundlich geschnittene Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch eine große Fensterfläche, viel Tageslicht und eine wohnliche Atmosphäre, perfekt für ein konzentriertes Lernen.

Der warme Laminatboden verleiht dem Raum ein gepflegtes, zeitloses Ambiente. Gleichzeitig bietet die flexible Raumaufteilung ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch und einen kleinen Wohnbereich.

Das Haus präsentiert sich gepflegt und verfügt über einen charmanten Eingangsbereich. Ein Zuhause zum Lernen, Leben und Wohlfühlen - über den Dächern Erlangens!

CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

Détails des commodités

- Charmantes Haus mit besonderem Eingangsbereich und Außentreppe
- Ruhige Wohnatmosphäre
- Hell und modern, bodentiefes Fenster, warmer Laminatboden
- Pantry mit Herd, Kühlschrank und Mikrowelle
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche
- Separater Abstellraum auf derselben Etage
- Fahrradraum
- Ausblick über den Dächern von Erlangen

CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Erlangen präsentiert sich als eine dynamische Universitäts- und Forschungsstadt mit einer starken wirtschaftlichen Basis und einer nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt besticht durch ihre exzellente Bildungsdichte, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine niedrige Kriminalitätsrate, was sie zu einem begehrten Standort in der Metropolregion Nürnberg macht. Dank der engen Vernetzung mit globalen Wirtschaftszweigen, insbesondere in der Medizintechnik und Forschung, bietet Erlangen ein internationales Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch berufliche Perspektiven auf höchstem Niveau vereint.

Der zentrale Stadtteil verkörpert das urbane Herz Erlangens und zeichnet sich durch seine lebendige, gut ausgebildete Bevölkerung aus, zu der zahlreiche Studierende, Akademiker und Fachkräfte zählen. Die unmittelbare Nähe zur Friedrich-Alexander-Universität sowie zu renommierten Arbeitgebern wie Siemens schafft eine Atmosphäre von Innovation und Weltoffenheit. Dieses Viertel verbindet urbanen Lifestyle mit einer sicheren und gepflegten Umgebung, die durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besticht. Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und unterstreicht die Attraktivität für internationale Bewohner, die Wert auf Komfort und Vernetzung legen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Erlangen besonders angenehm gestalten.

Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und das Universitätsklinikum, das in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet. Kulinarisch und kulturell bietet das Viertel eine exquisite Auswahl an Cafés, Bars und Restaurants, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und internationale sowie regionale Genüsse verbinden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Zollhaus und Lorlebergplatz, jeweils nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Bahnhof Erlangen in etwa 14 Minuten Fußweg, ermöglichen eine schnelle und komfortable Mobilität innerhalb der Metropolregion und darüber hinaus. Der nahegelegene Flughafen Nürnberg ist ebenfalls leicht erreichbar, was die internationale Vernetzung zusätzlich stärkt.

Für internationale Bewohner, die ein weltoffenes, gut angebundenes und kulturell vielfältiges Umfeld suchen, bietet dieser Standort in Erlangen eine perfekte Symbiose aus urbanem Komfort, exzellenter Infrastruktur und einem global orientierten Lebensstil. Hier verbinden sich alle Voraussetzungen für ein erfülltes und erfolgreiches Leben.

CODE DU BIEN: 26125074 - 91052 Erlangen

Plus d'informations

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: 26125074 - 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