Erlangen

Zuhause mit Geschichte

??????? ????????: 25125089

???? ??????: 695.000 EUR • ?????????: ca. 240 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 160 m²

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ??? ?????

??????? ????????	25125089
?????????	ca. 240 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	6
????????	3
???? ??????????	1887

???? ??????	695.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.01.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	175.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1887

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ???????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ???????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ???????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ???????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ???????

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?? ???????

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*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

??? ????? ????????

Dieses charmante Wohnhaus vereint historischen Charakter mit praktischem Wohnkomfort. Ursprünglich im Jahr 1887 erbaut, befindet sich die Immobilie in zentraler, dennoch angenehm ruhiger Lage innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets von Erlangen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auf rund 240 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der einladende Wohnbereich wird durch einen gemauerten Kachelofen aus dem Jahr 1987 geprägt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der angrenzende Wintergarten, errichtet im Jahr 2010, erweitert den Wohnraum sinnvoll und schafft einen hellen Rückzugsort. Auch ein Balkon wurde bereits 1987 ergänzt und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die Küche ist funktional gestaltet, ein modernes Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2010 vollständig saniert. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste- oder Arbeitszimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein zusätzliches kleines Zimmer sowie ein zweites Tageslichtbad.

Besonders hervorzuheben ist das 2020 neu gedeckte Dach, das die Substanz langfristig sichert. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand mit zeitgemäßer Grundausstattung und bietet Raum für individuelle gestalterische Ideen.

Der Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein, die dazugehörige Garage bietet praktischen Stauraum. Die Lage ist ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein Zuhause mit Geschichte, Potenzial und bester Anbindung suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar, die Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt.

Dieses Haus verbindet Tradition mit Lebensqualität und bietet eine seltene Gelegenheit, urban und dennoch ruhig zu wohnen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25125089 - 91052 Erlangen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com