

Erlangen

## City- Wohnung mit Balkon im Siemens- Quartier

???????? ?????????: 25125093

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25125093 - 91052 Erlangen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ??? ??????

|                      |                       |               |                       |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25125093              | ????? ??????? | 335.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 68 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????               |
| ???????              | 4                     | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 3                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 1                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                       |               | beurkundeten          |
| ??????????           | 1                     |               | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1987                  | ?????????     | ???????               |
| ????? ?????????????  |                       | ????????????  |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????          | ???????       | ?????????             |
|                      | ??????????            |               |                       |

???????? ?????????: 25125093 - 91052 Erlangen

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????  | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 55.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.04.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
|                                                    |                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1987          |

???????? ??: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ???????



???????? ?????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ???????



???????? ?????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ???????



???????? ??????????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ?????????



???????? ?????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ???????



???????? ??????????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ????????



??????? ???????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ????????



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



**VON POLL IMMOBILIEN**

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

??????? ?????????: 25125093 - 91052 Erlangen

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 25125093 - 91052 Erlangen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25125093 - 91052 Erlangen

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

**\*\*Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause\*\***

Diese liebevoll geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 68 qm im 4. Obergeschoss bietet alles, was man sich für ein entspanntes und angenehmes Wohnen wünscht. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis fast vor die Wohnungstür, und durch die ruhige Lage im Hinterhaus genießen Sie trotz der städtischen Umgebung eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die rund 68 qm große Wohnung empfängt Sie mit einem hellen, freundlichen Wohnzimmer, das genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet und direkt auf den Balkon führt – ein schöner Ort, um durchzuatmen und den Feierabend zu genießen. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und bietet viel Raum zum Entspannen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsbereich.

Im Flur befindet sich ein praktischer Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum schafft. Das Badezimmer bietet die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu erneuern oder farblich aufzufrischen – hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass Sie Ihre Küche ganz nach Ihren persönlichen Wünschen gestalten können.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der den Alltag besonders komfortabel macht – ein großer Vorteil im urbanen Umfeld.

Die Lage nahe Siemens bietet kurze Wege für Berufstätige, gleichzeitig profitieren Sie von der Ruhe eines Hinterhauses und einer angenehmen Nachbarschaft.

Diese Wohnung ist ein Ort, an dem man sofort ankommen kann – und der zugleich genug Raum lässt, um sich ein ganz individuelles Zuhause zu schaffen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Wohngefühl persönlich zu zeigen.

??????? ???????: 25125093 - 91052 Erlangen

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

- 3 - Zimmer Wohnung
- Balkon
- Einbauschränk in Diele
- Kinderzimmer/ Büro
- Küche
- Wohnzimmer mit Eßbereich
- Schlafzimmer
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradraum

??????? ?????????: 25125093 - 91052 Erlangen

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

Diese charmante Wohnung befindet sich in sehr bevorzugter Lage im Herzen Erlangens, ruhig gelegen in einem gepflegten Hinterhaus und abgeschirmt vom Trubel des Stadtgeschehens. Hier genießen Sie eine Oase der Ruhe, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Die geschützte Innenhofsituation sorgt für ein angenehmes Wohnklima mit viel Privatsphäre und ist ideal für all jene, die urbanes Leben schätzen, aber dennoch Wert auf Entspannung und Zurückgezogenheit legen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar, was insbesondere für Familien ein echter Pluspunkt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb der Stadt als auch in die gesamte Metropolregion. Für Pendler bietet die nahegelegene Autobahnauffahrt eine komfortable Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Zentralität und hoher Lebensqualität und spricht gleichermaßen Paare, Singles sowie kleine Familien an.

??????? ?????????: 25125093 - 91052 Erlangen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25125093 - 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](http://www.von-poll.com)