

Erlangen

# Klein wohnen. Groß studieren. Mitten in Erlangen!

Αριθμός ακινήτου: 26125074



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 165.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 24 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

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

Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

?? ??? ??????

???????	26125074	???? ??????	165.000 EUR
?????????	ca. 24 m <sup>2</sup>	????????????	????????????
????? ??????	????????????? ??????	????????????	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
???????	3		
???????	1		
?????????? ???	1	???? ????????????	2013
?????????		????????? ????????????	???????
??????????	1		
???? ????????????	1855		

Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	93.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	24.06.2036	????????? ????????????? ?????????	C
???? ??????????	?????? ??????? ??????????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	1855

Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

?? ????????



**VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 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)



## 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)

Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen**

**??? ????? ?????????**

**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!**

**Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen**

**?????????????? ??? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26125074 - 91052 Erlangen**

**?????????? ????????????????**

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

**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)**

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

---

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