

Erlangen - Frauenaurach

Einziehen, wohlfühlen, leben - hier wird aus Wohnraum ein Zuhause für die ganze Familie

Αριθμός ακινήτου: 26125096



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 720.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 136,76 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 250 m²

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

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

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaurach

?? ??? ??????

???????? ?????????	26125096	???? ??????	720.000 EUR
??????????	ca. 136,76 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
????????	2		
???? ???????????	2020	??????	???????, WC ???????????, ???????????????? ???????
????? ???????????	1 x ??????? ?????????		

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

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

???? ?????????	?????
???????????	07.12.2030
???????????????? ???????	
???	

????????????????	BEDARF
??????????	
???????? ???????	38.20 kWh/m²a
??????????	
?????????? ?????????????	A
??????????	
???? ?????????????	2020
?????????? ?? ??	
????????????	
????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaurach

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaurach

?? ????????



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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

?? ???????

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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaurach

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

Bei der Immobilie handelt es sich um ein modernes Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2020, das Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die gemeinschaftlichen Belange werden deshalb durch eine professionelle Hausverwaltung betreut und organisiert. Dadurch ist die Immobilie in eine klar geregelte Verwaltungsstruktur eingebunden, während das Haus selbst den Charakter und die Privatsphäre eines eigenen Reihenhauses bietet. Das Hausgeld für das Reiheneckhaus beläuft sich auf 407,00 €, das für die Tiefgarage auf 42,00 €.

Beim Betreten des Hauses gelangt man direkt in die Küche, die zugleich den Eingangsbereich bildet. Auf einen klassischen Flur im Erdgeschoss wurde bewusst verzichtet, da sich der Tiefgaragenstellplatz unmittelbar vor dem Kellereingang befindet. Somit wurde der Garderobenbereich sinnvoll im Keller untergebracht. Dadurch konnte im Erdgeschoss auf eine zusätzliche Verkehrsfläche verzichtet und der vorhandene Wohnraum effizient und großzügig gestaltet werden. Die Küche ist mit einer modernen und geschmackvollen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das zeitgemäße Wohnkonzept ein. Über einen anschließenden kleinen Flurbereich sind das Gäste-WC sowie das helle und einladende Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten erreichbar.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Das 2. Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden, der sich ideal als Abstellfläche nutzen lässt. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert. Hier steht neben einem Vorratsraum und einem separaten Waschkraum auch ein Hobbyraum zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang vom Keller zur Tiefgarage. Dadurch lassen sich Einkäufe und weitere Gegenstände bequem und auf kurzem Weg vom Fahrzeug ins Haus bringen.

Insgesamt präsentiert sich das Reiheneckhaus als modernes und nahezu neuwertiges Zuhause aus dem Baujahr 2020, das durch seine helle Gestaltung, die durchdachte Raumaufteilung über mehrere Etagen und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

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

- Einbauküche
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollos nahezu an jedem Fenster
- Gartenhütte
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Kellereingang

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaurach

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

Die Immobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Frauenaurach in einem gewachsenen, überwiegend wohngeprägten Umfeld. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Verkehrsanbindung und der schnellen Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt auf den gegenüberliegenden Straßenseiten und ermöglicht damit eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und unter anderem an die Innenstadt und den Hauptbahnhof. Auch die überregionalen Verkehrswege in Richtung Nürnberg, Fürth und Bamberg sind gut erreichbar. Für Familien mit Kindern, insbesondere mit Bezug zur Franconian International School (FIS), bietet zudem der schulische Busverkehr einen zusätzlichen Vorteil.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und gastronomische Angebote in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren beziehungsweise erweiterten Umfeld. Damit sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar.

Neben der guten Infrastruktur bietet das Umfeld auch Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die umliegenden Grünflächen und das Erlanger Umland laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind die vielfältigen Angebote der Erlanger Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten schnell erreichbar.

Auch die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern und Bildungsstandorten der Region macht die Lage interessant. Erlangen ist als bedeutender Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort geprägt und bietet dadurch eine hohe Nachfrage nach gut angebundenem Wohnraum.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld. Sie verbindet die Vorzüge der Stadt mit einer angenehmen Wohnqualität und bietet damit eine attraktive Lage für unterschiedliche Lebenssituationen.

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaarach

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26125096 - 91056 Erlangen - Frauenaaurach

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

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

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