

Erlangen - Bruck

VON GRUND AUF PERFEKT: EIN PARADIES FÜR DIE SEELE

Αριθμός ακινήτου: 26125071



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.265.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 206,54 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 600 m²

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ??? ??????

???????? ?????????	26125071
???????????	ca. 206,54 m²
????? ???????	?????????????? ??????
?????????	4.5
?????????? ??? ??????????	3
??????????	3
???? ?????????????	2005
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	1.265.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ?????????????	2005
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 115 m²
???????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ?????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

????????? ?????????	????????? ??????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????????	?????? ?????? ?????????	83.53 kWh/m ² a
????????? ????????????? ?????? ??	07.07.2036	????????? ????????????? ?????????	C
???? ?????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ?????????????	2005

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/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

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

Es gibt Häuser, die man besichtigt. Und dann gibt es Häuser, die man betritt – und sofort das Gefühl hat, angekommen zu sein. Dieses Zuhause gehört genau zu dieser seltenen Kategorie.

Ursprünglich als Siedlerhaus errichtet, wurde die Immobilie im Jahr 2005 bis auf zwei Außenmauern vollständig neu aufgebaut. Mit außergewöhnlicher Liebe zum Detail, handwerklicher Präzision und hochwertigen Materialien entstand ein Zuhause, das den Charme eines gewachsenen Standorts mit dem Wohnkomfort eines modernen Hauses verbindet. Das Ergebnis ist weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus – ein Ort voller Wärme, Geborgenheit und Lebensqualität.

Bereits die großzügige Diele mit durchdachtem Garderobenbereich und stilvollem Gäste-WC vermittelt einen ersten Eindruck der hochwertigen Gestaltung. Von hier aus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich: Küche, Essen und Wohnen verschmelzen zu einer großzügigen Einheit, die Offenheit, Behaglichkeit und modernes Wohnen auf besondere Weise vereint. Der Kaminofen verleiht dem rund 38 m² großen Wohnzimmer an kühlen Tagen eine behagliche Atmosphäre und macht den gesamten Wohnbereich zu einem Ort, an dem Familie und Freunde ganz selbstverständlich zusammenkommen.

Ein besonderes Detail: Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss verfügen über einen direkten Zugang in den Garten. Ob der erste Kaffee am Morgen auf der Terrasse oder entspannte Stunden im Grünen – Innen- und Außenbereich gehen hier harmonisch ineinander über.

Das großzügige Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über ein elegantes Bad en Suite sowie eine separate Ankleide und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene – stilvoll, durchdacht und auch langfristig besonders attraktiv.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein beeindruckendes Schlafzimmer mit rund 30 m² Wohnfläche und direktem Zugang zur nahezu 50 m² großen, begrünten Dachterrasse. Mit Wasser- und Stromanschluss ausgestattet, bietet sie einen außergewöhnlich privaten Rückzugsort unter freiem Himmel. Ein weiteres Zimmer, ein modernes Familienbad sowie der ausgebauter Spitzboden vervollständigen diese Ebene.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit überraschend viel Wohnqualität. Neben Hauswirtschaftsraum, Pelletlager und weiteren Nebenräumen befindet sich hier ein rund 50 m² großer Hobbyraum mit eigenem Badezimmer und Fußbodenheizung. Warm, vielseitig und wohnlich – ob als Fitnessbereich, Homeoffice, Gästebereich, Jugendzimmer oder für ein

anspruchsvolles Hobby. Dieser Bereich wächst mit Ihren Bedürfnissen und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Der liebevoll gestaltete Garten ist eine kleine Oase. Mit viel Gespür wurden ausgewählte Bäume, außergewöhnliche Sträucher und harmonisch abgestimmte Pflanzen zu einem einzigartigen Gartenensemble vereint. Natursteinwege, ein idyllischer Teich mit Bachlauf, mehrere Terrassen, eine Kaminholzlege sowie ein massiv gemauertes Garagen- und Gerätehaus schaffen eine nahezu uneinsehbare Atmosphäre, die Ruhe, Privatsphäre und Erholung auf besondere Weise miteinander verbindet.

Die großzügige, begrünte Dachterrasse bildet einen weiteren Höhepunkt dieser Immobilie. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend – hier genießt man Ruhe, Privatsphäre und einen wunderbaren Blick ins Grüne.

Ebenso überzeugend präsentiert sich die Lage: Das Haus befindet sich in einer kleinen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft. Familien schätzen besonders die verkehrsarme Umgebung, in der Kinder unbeschwert spielen, Fahrrad fahren und ihre Freizeit genießen können.

Ein Zuhause ist weit mehr als Architektur oder Ausstattung. Es sind die Momente, die dort entstehen: das gemeinsame Frühstück auf der Terrasse, lange Sommerabende mit Familie und Freunden, entspannte Stunden am Kamin oder der erste Blick ins Grüne am Morgen.

Dieses Haus schafft den Raum für genau diese Erinnerungen. Mit seiner besonderen Atmosphäre, seiner außergewöhnlichen Qualität und seiner liebevollen Gestaltung ist es ein Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern ankommt.

Vielleicht ist genau das der Grund, warum sich dieses Haus nicht wie eine Immobilie anfühlt, sondern wie ein Zuhause, das darauf wartet, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

- * Pelletheizung (Hargassner, 2005)
- * Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss (2005)
- * Kaminofen im Wohnbereich (2005)
- * Elektrische Markise
- * Elektrische Rollos
- * Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb (2005)
- * Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markengeräten
- * Begehbarer Ankleidebereich mit maßgefertigten Schreiner-Einbauten
- * Großzügige Dachterrasse mit Extensivbegrünung
- * Wasser- und Stromanschluss auf der Dachterrasse
- * Südost-Frühstücksterrasse
- * Nordwest-Hauptterrasse
- * Uneinsehbarer, liebevoll angelegter Garten mit Teich und Bachlauf
- * Natursteinwege und Natursteinmauern
- * Automatische Bewässerungsanlage (2016)
- * Zwei Außenwasseranschlüsse/Wassersäulen
- * Massiv gemauertes Gerätehaus mit Stromanschluss
- * Kaminholzlege
- * Gartenwege 2018 neu gepflastert
- * Alle Wohnräume 2020 neu gestrichen
- * Enthärtungsanlage (Grünbeck, 2021)

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im beliebten Erlanger Stadtteil Bruck. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien ebenso wie für Berufspendler.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltstellen sowie der Bahnhof Erlangen-Bruck liegen in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Erlanger Innenstadt sowie nach Nürnberg und Forchheim.

Für Berufspendler bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Bedeutende Arbeitgeber wie der Siemens-Campus, Siemens Healthineers sowie zahlreiche weitere Unternehmen im Erlanger Süden befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Auch die Erholung kommt hier nicht zu kurz. Spazier- und Radwege sowie die nahegelegenen Grün- und Waldflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Erlanger Süden.

Αριθμός ακινήτου: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

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: 26125071 - 91058 Erlangen - Bruck

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

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

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