

Erlangen – Erlangen Süd

Modern földszinti lakás gyönyörű, privát kerttel.
Újszerű, 4 szobás, az FAU közelében és a
városközponthoz közel.

VP azonosító: 25125044



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Áttekintés

VP azonosító	25125044
Hasznos lakótér	ca. 96 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	890.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.11.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	41.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az ingatlan



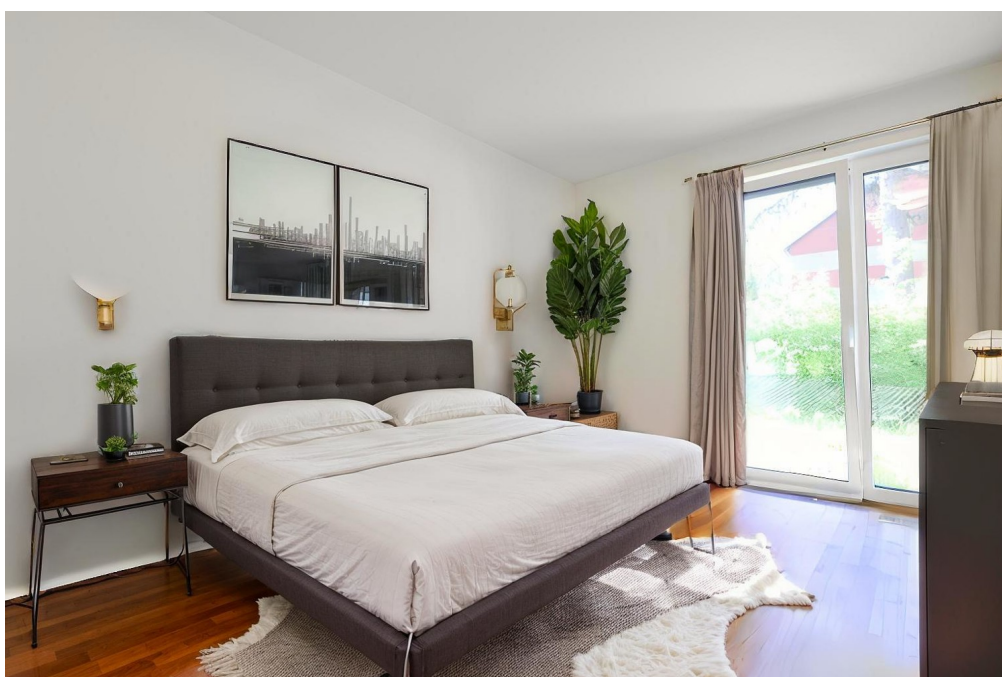
VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az ingatlan



VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az ingatlan



VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az ingatlan



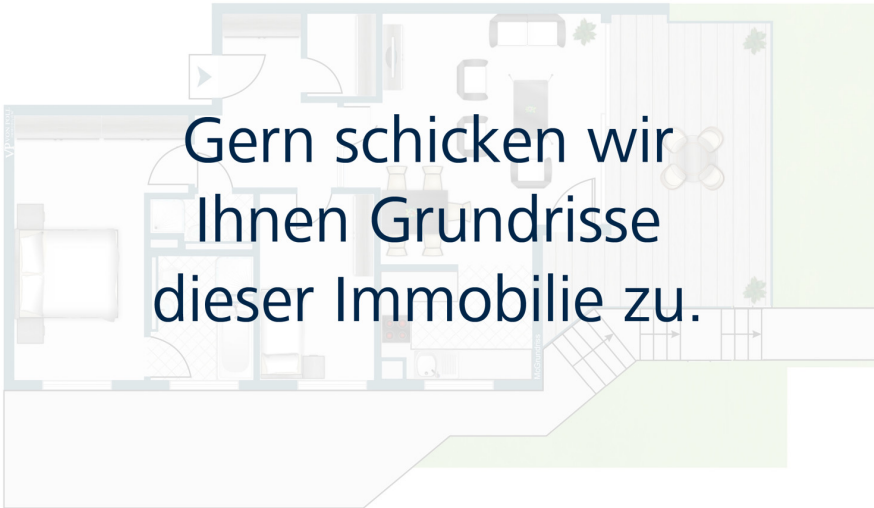
VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/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

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – 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



VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Az első benyomás

Gyönyörű kerti lakás Erlangen déli részén – csendes helyen, egy második sorban! Eladó egy vonzóan megtervezett, körülbelül 96 m² lakóterületű lakás, amelyet kiváló minőségű kivitelezés jellemez. A 2024-ben elkészült ingatlan makulátlan állapotban van. A lakás összesen négy szobával rendelkezik, köztük három tágas hálószobával, így különösen alkalmas családok vagy párok számára, akik extra helyre vágnak. A fedett terasz és a kert (kb. 68 m²) bőséges helyet biztosít a napozáshoz és a pihenéshez nyáron, vagy a gyerekek játékához és szaladgálásához. A lakás tökéletes délnyugati fekvéssel büszkélkedhet: az ingatlan egyik fénypontja a modern padlófűtés, amely mindenhol megtalálható, és biztosítja az egyenletes hőeloszlást. Két kiváló minőségű fürdőszoba további kényelmet nyújt, és megkönnyíti a mindennapokat több lakó számára. A fürdőszobákban modern berendezések és elegáns csempék találhatók, kellemes és hívogató légkört teremtve. Ezenkívül a lakás egy különösen tágas kertrésszel is büszkélkedhet, gyönyörű fedett terasszal, amely sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, és jelentősen javítja az életminőséget, különösen a nyári hónapokban. A lakás egy 2024-ben épült épületben található, amelyet modern építészet és magas minőségű kivitelezés jellemez. A jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően a lakás ideális egyensúlyt kínál a közösségi terek és a privát pihenők között. A központi nappali világos és nyitott, hívogató légkört teremtve. A mellette lévő konyha bőséges helyet biztosít a kulináris alkotásoknak, és a nappalihoz való közelsége miatt elősegíti a társasági interakciókat. Az ingatlan környezete kiváló infrastruktúrával rendelkezik, könnyű hozzáféréssel a tömegközlekedéshez, bevásárlási lehetőségekhez és szabadidős tevékenységekhez. A központi elhelyezkedés lehetővé teszi a lakók számára, hogy teljes mértékben élvezzék a városi életet, miközben kihasználják a közeli különféle rekreációs területeket, amelyek lehetőséget biztosítanak a kikapcsolódásra. Összefoglalva, ez a lakás vonzó lakóhely azok számára, akik értékelik a magas színvonalú szolgáltatásokat és a kényelmes lakókörnyezetet. A modern kényelem, a tágas lakótér és a praktikus kültéri területek kombinációja teszi ezt az ingatlant a kifinomult vásárlók számára kiváló választássá. A potenciális vásárlókat szeretettel várjuk, hogy egy megtekintés során saját szemükkel is meggyőződjenek a lakás elonyeiről. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy időpont-egyeztetéshez.

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Részletes felszereltség

- Einbauküche
 - Badezimmer mit Glasabtrennungen und höherwertigen Toiletten mit im Toilettensitz integrierter Bidet-Funktion (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
 - Fußbodenheizung
 - moderne, helle und großflächige Fliesen im Flur und Wohn-/Essbereich (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
 - hochwertiges Parkett in den Schlafzimmern
 - Bodentiefe Fenster als Dreifachverglasung ausgeführt und abschließbar
 - Be- und Entlüftungssystem in allen Räumen
 - eigenes Kellerabteil
 - Fahrradkeller
 - Waschkeller mit eigenem Platz und Zähler für Trockner und Waschmaschine
- Die Hausnebenkosten sind mit 300,-/Monat kalkuliert. Abrechnungen und Protokolle gibt es noch nicht, da das erste Wirtschafts-/Abrechnungsjahr noch nicht abgeschlossen ist.

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Minden a helyszínről

Erlangen-Süd, unweit der "Siemens-Healthineers", Lauflage Innenstadt

Entfernungen:

Arcaden Erlangen: 1,6 km

Siemens Healthineers: 1,1 km

Bahnhof Erlangen: 3,8 km

Flughafen Nürnberg: 15 km

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 41.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

VP azonosító: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com