

Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## A hegy szerencséje

VP azonosító: 25125072



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

VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

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

VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25125072              |
| Hasznos lakótér       | ca. 82 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                     |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdőszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 1977                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs        |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 350.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Erkély                                                                    |

VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Olaj       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 30.09.2034 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 100.40 kWh/m²a      |
|                                                      |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                |

VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



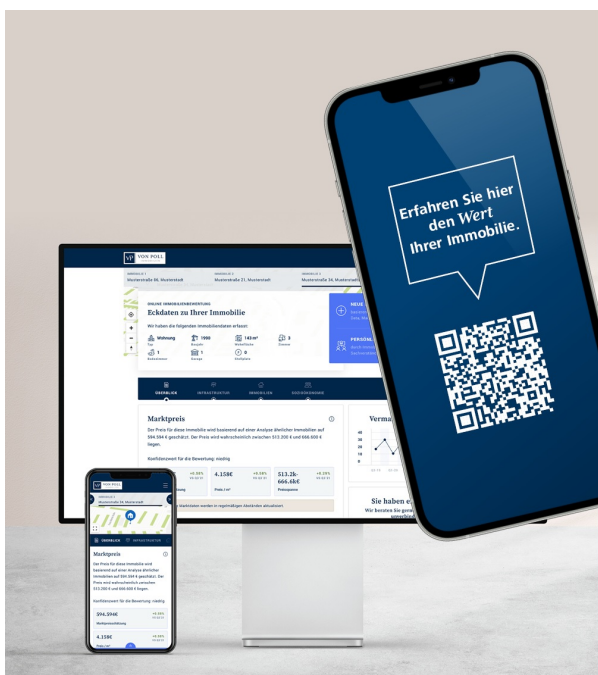
VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



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



## 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)

VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsborg – Marloffstein**

## Az első benyomás

Erlangen Rathsborg keresett lakóövezetében várja Önt ez a bájos, 3 szobás lakás, körülbelül 84 m<sup>2</sup> lakótérrel. Egy 1977-ben épült, jól karbantartott társasház második emeletén található, jól megtervezett elrendezéssel, világos szobákkal és kiváló minőségű kivitelezéssel. A zöld környezet, a természet közelsége és a városközpont könnyű megközelíthetősége különösen vonzóvá teszi a helyszínt – ideális egyedülállók, párok vagy kis családok számára, akik a nyugalmat és a városi kényelmet keresik. A tágas, kandallóval ellátott nappali alkotja a lakás szívét. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, barátságos és hívogató légkört teremtve. A nappaliból kiléphet a zöld növényzetre néző erkélyre. A napellenzovel felszerelt erkély csábít a kikapcsolódásra, pihenésre vagy társasági életre a szabadban. A mellette lévő konyha funkcionálisan kialakított, és bőséges helyet kínál minden napi igény kielégítésére. A külön étkező teret biztosít a közös étkezésekhez és a családdal vagy barátokkal eltöltött hangulatos estékhez. Különleges látványosság a nagyméretű, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, káddal és külön zuhanyzóval. A világos csempék, a jól karbantartott berendezések, valamint a mosó- és szárítógépnek elegendő hely kényelmes lakókörnyezetet teremtenek. Két arányos hálószoba sokoldalúan használható – akár gyerekszobaként, irodának vagy pihenőhelyként. A nappaliban egy praktikus étkező beépített szekrénnel és egy gardróbfiúke teszi teljessé a lakóteret. A lakás kiváló állapotban van, azonnal beköltözhető. A fűtést modern központi fűtés biztosítja. A saját mélygarázsban található parkolóhely kényelmes parkolást biztosít – még a téli hónapokban is –, és tökéletesen kiegészíti az ajánlatot. Várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Részletes felszereltség

- Tiefgaragenstellplatz: Ihr Fahrzeug steht sicher und wettergeschützt direkt im Haus.
- Sonnige Terrasse: Der perfekte Ort für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.
- Neue Markise: Bietet angenehmen Schatten und erhöht den Komfort auf der Terrasse.
- Schöner Ausblick ins Grüne: Genießen Sie Weitblick und Ruhe in naturnaher Umgebung.
- Offener Kamin: Sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre und gemütliche Stunden.

**VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Rathsberg, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil oberhalb von Erlangen. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von grünen Wiesen und liebevoll gepflegten Gärten, bietet dieser Wohnort eine besondere Lebensqualität. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Gemeinschaft – ideal für Menschen, die einen Rückzugsort im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung zur Natur. Spazierwege, Radstrecken und schattige Waldpfade beginnen fast direkt vor der Haustür und laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Ob ein ruhiger Abendspaziergang mit Blick auf den Sonnenuntergang, eine morgendliche Joggingrunde im Wald oder eine Fahrradtour mit der Familie – die Umgebung macht es leicht, den Alltag bewusst im Freien zu gestalten. Wer lieber verweilt, findet in der näheren Umgebung zahlreiche ruhige Plätze zum Durchatmen, Lesen oder einfach nur Genießen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der idyllisch gelegene Steinbachweiher ist ein beliebter Ort zum Verweilen und Erholen. Kinder können sich auf Spielplätzen und freien Wiesen austoben, während Naturfreunde kleine Aussichtspunkte mit beeindruckendem Weitblick entdecken. Sportlich Aktive finden in der näheren Umgebung Angebote wie Reiten, Tennis oder auch Yoga im Freien – all das macht den Rathsberg zu einem Ort, an dem Freizeit zur echten Erholung wird.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Erlangen äußerst komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man das Zentrum Erlangens sowie wichtige Verkehrsachsen der Region in wenigen Minuten. So profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien und Studierende von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenso schnell erreichbar wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Rathsberg steht für naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Umgebung ist ruhig, gewachsen und gepflegt – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und

Bleiben, in dem sich das Leben in allen Phasen angenehm entfalten lässt.

**VP azonosító: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25125072 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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