

Erlangen

Egy otthon történelemmel

VP azonosító: 25125089

www.von-poll.comVÉTELÁR: 655.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 160 m²

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

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

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Áttekintés

VP azonosító	25125089
Hasznos lakótér	ca. 240 m²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1887

Vételár	655.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.01.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	175.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1887

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Az első benyomás

Ez a bájos ház a történelmi jelleget ötvözi a praktikus lakhatási kényelemmel. Az eredetileg 1887-ben épült ingatlan központi helyen, mégis kellemesen csendes helyen található Erlangen egy kijelölt fejlesztési területén. A környéket a kiépített lakóközösségek és a könnyű hozzáférés jellemzi minden alapvető szolgáltatáshoz. A két szinten elterülő, körülbelül 240 négyzetméteres lakóteret kínáló ház jól megtervezett elrendezéssel és változatos felhasználási lehetőségekkel rendelkezik. A hívogató nappalit egy 1987-ből származó cserépkályha határozza meg, amely otthonos légkört teremt. A 2010-ben épült, szomszédos télikert hatékonyan bővíti a lakóteret, és világos menedéket biztosít. Az 1987-ben épült erkély a szabadban való kikapcsolódásra csábít. A konyha funkcionálisan kialakított, a földszinten található modern fürdoszobát pedig 2010-ben teljesen felújították. Egy vendégszoba vagy dolgozószoba teszi teljessé a lakóteret. Az emeleten két arányos hálósoba, egy további kisebb szoba és egy második, természetes fénnel megvilágított fürdoszoba található. Különös előny a tető, amelyet 2020-ban cseréltek, és amely biztosítja az ingatlan hosszú távú szerkezeti integritását. A központi fűtési rendszer megbízható meleget biztosít. A ház kiváló állapotban van, modern felszereltséggel, és teret enged az egyedi tervezési ötleteknek. A kert tökéletes pihenésre, kertészkedésre vagy játékokra, a hozzá tartozó garázs pedig kényelmes tárolóhelyet biztosít. A helyszín ideális családok, párok vagy magánszemélyek számára, akik történelmi, potenciális és kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező otthont keresnek. Üzletek, iskolák, óvodák és tömegközlekedés is könnyen elérhető, a városközpont pedig mindössze pár percre található. Ez a ház a hagyományt ötvözi az életminőséggel, és ritka lehetőséget kínál arra, hogy városi, mégis békés környezetben éljünk. Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Részletes felszereltség

- Baujahr 1887, Teilunterkellerung
- Wohnfläche ca. 240 m², Grundstück ca. 160 m²
- Gemütlicher Garten
- Hohe Decken im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit gemauertem Kachelofen (ca. 1987)
- Balkonanbau (ca. 1987)
- Wintergarten (ca. 2010)
- Badezimmer EG saniert (ca. 2010)
- Teilelektrik erneuert (ca. 2010)
- Wasserleitungen (ca. 2010)
- Dach neu gedeckt (ca. 2020)
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht, Wanne & Dusche
- Separates WC im 2. OG
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Hobbyraum im 2. OG
- Abstellräume und Stauraum (inkl. Keller)
- Zentrale Heizungsanlage
- Ruhige, zentrale Lage im Sanierungsgebiet Erlangen

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

Minden a helyszínról

In einer der begehrtesten und zugleich ruhig gelegenen Innenstadtlagen von Erlangen erwartet Sie eine Wohngegend, die urbanes Leben und hohe Lebensqualität perfekt miteinander verbindet. Die Immobilie befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar sind. Ideal für alle, die kurze Wege und eine lebendige Umgebung schätzen.

Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Mehrere renommierte Gymnasien, Grundschulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch universitäre Einrichtungen sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebunden.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend. Das Universitätsklinikum Erlangen sowie zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Therapiepraxen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Dies ist ein großer Pluspunkt für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgen grüne Oasen wie der beliebte Aromagarten, kleine Parkanlagen sowie der botanische Garten. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zudem zahlreiche Möglichkeiten vom Kletterzentrum über Sportvereine bis hin zu Yoga- und Fitnessstudios. Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten. Das nahegelegene Kulturzentrum, Theater, Kinos und Musikveranstaltungen garantieren Abwechslung und urbanes Flair.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen und dem Bahnhof in direkter Umgebung sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn ist man sowohl lokal als auch überregional bestens vernetzt. Pendler gelangen zügig nach Nürnberg oder Fürth und profitieren von der guten Infrastruktur.

Diese Lage vereint Stadtleben, Infrastruktur und Freizeitwert auf ideale Weise und ist damit eine perfekte Kombination für anspruchsvolle Stadtmenschen, die auf Komfort und Wohnqualität nicht verzichten möchten.

VP azonosító: 25125089 - 91052 Erlangen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25125089 - 91052 Erlangen

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