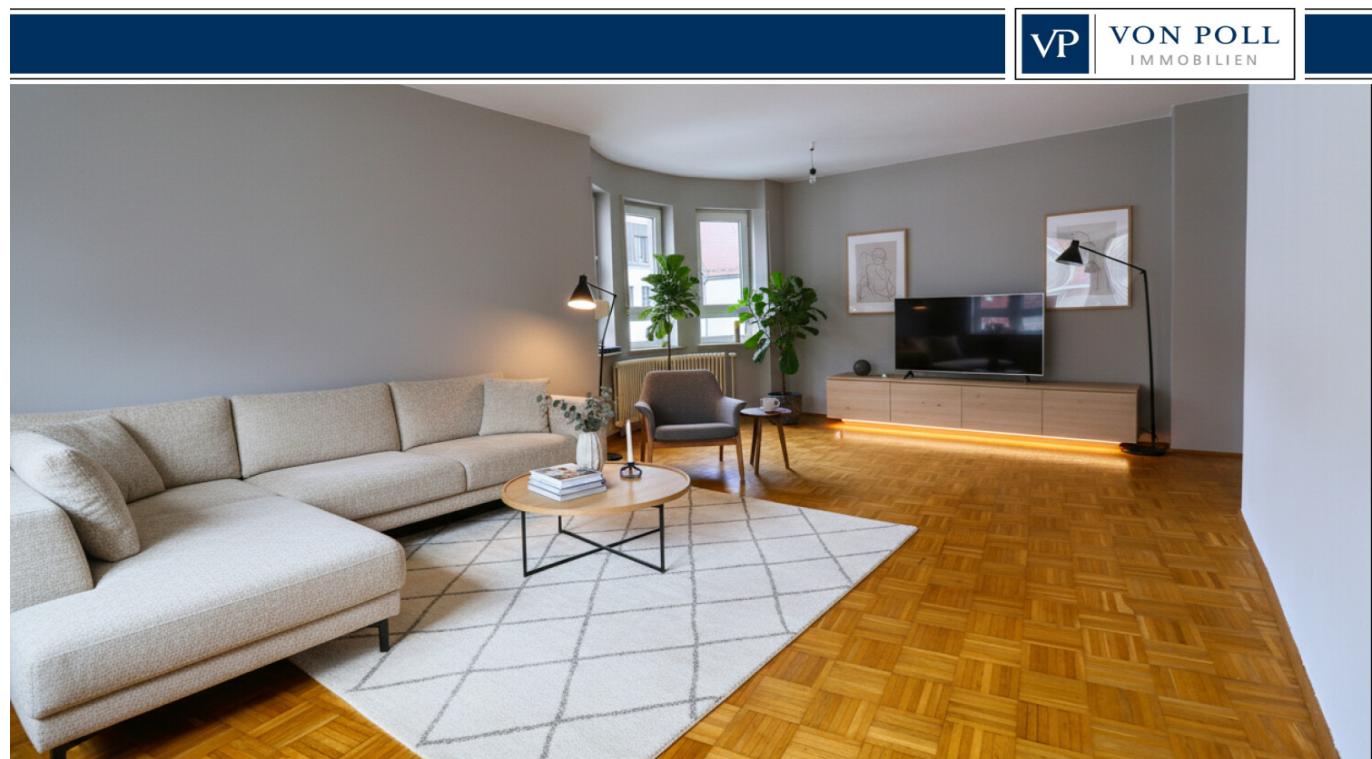


Erlangen

## Városi lakás erkélyvel a Siemens negyedben

**VP azonosító: 25125093**



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

**VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

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

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Áttekintés

VP azonosító	25125093
Hasznos lakótér	ca. 68 m <sup>2</sup>
Emelet	4
Szobák	3
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	335.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.04.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan



### 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)

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

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Az ingatlan

**VP** | VON POLL  
FINANCE

### 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: 25125093 - 91052 Erlangen

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen**

## Az elso benyomás

\*\*Bájos, 3 szobás, erkélyes lakás csendes helyen – Üdvözöljük új otthonában!\*\* Ez a szeretettel berendezett, 68 négyzetméteres, 3 szobás lakás a 4. emeleten minden kínál, amit egy nyugodt és kényelmes élethez kívánhat. A lift szinte a bejáratig visz, és a hátsó épületben található csendes elhelyezkedésének köszönhetően a városi környezet ellenére is kellemes lakókörnyezetben élhet. A körülbelül 68 négyzetméteres lakás egy világos, hívogató nappalival fogadja Önt, amely boséges helyet kínál egy hangulatos étkezonek, és közvetlenül az erkélyre vezet – egy kellemes hely a kikapcsolódásra és az esték élvezetére. A hálószoba a csendes udvarra néz, és rengeteg helyet kínál a pihenésre. Egy másik szoba ideális gyerekszobaként, irodának vagy személyes pihenohelynek. A folyosón található praktikus beépített szekrény további tárolóhelyet biztosít. A fürdoszoba lehetőséget kínál a felújításra vagy egy friss festéssel történtefelfrissítésre – itt megvalósíthatja saját ötleteit. A beépített konyha nem része az árnak, így a konyháját teljes mértékben a személyes preferenciái szerint alakíthatja ki. A lakáshoz tartozik egy földalatti parkolóhely is, ami különösen kényelmessé teszi a minden napokat – ami jelentős elony a városi környezetben. A Siemens közelében lévő elhelyezkedése rövid ingázási távolságot biztosít a szakemberek számára, miközben Ön a hátsó épület nyugalmát és a kellemes környéket is élvezheti. Ebben a lakásban azonnal otthon érezheti magát – mégis elegendo teret kínál ahhoz, hogy megteremtse saját személyes menedékét. Alig várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek ezt az egyedülálló lakhatási élményt.

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Részletes felszereltség

- 3 - Zimmer Wohnung
- Balkon
- Einbauschrank in Diele
- Kinderzimmer/ Büro
- Küche
- Wohnzimmer mit Eßbereich
- Schlafzimmer
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradraum

VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen

## Minden a helyszínrol

Diese charmante Wohnung befindet sich in sehr bevorzugter Lage im Herzen Erlangens, ruhig gelegen in einem gepflegten Hinterhaus und abgeschirmt vom Trubel des Stadtgeschehens. Hier genießen Sie eine Oase der Ruhe, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Die geschützte Innenhofsituation sorgt für ein angenehmes Wohnklima mit viel Privatsphäre und ist ideal für all jene, die urbanes Leben schätzen, aber dennoch Wert auf Entspannung und Zurückgezogenheit legen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar, was insbesondere für Familien ein echter Pluspunkt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb der Stadt als auch in die gesamte Metropolregion. Für Pendler bietet die nahegelegene Autobahnauffahrt eine komfortable Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Zentralität und hoher Lebensqualität und spricht gleichermaßen Paare, Singles sowie kleine Familien an.

**VP azonosító: 25125093 - 91052 Erlangen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25125093 - 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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