

Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Ahol az ötletek születnek – az új otthonod várja

VP azonosító: 25125094



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Áttekintés

VP azonosító	25125094
Hasznos lakótér	ca. 114 m²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	1977

Vételár	395.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.08.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	128.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



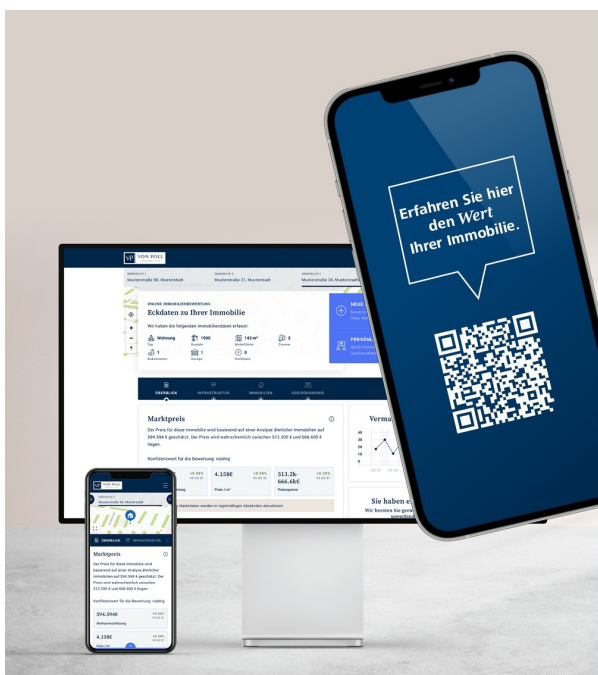
VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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



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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

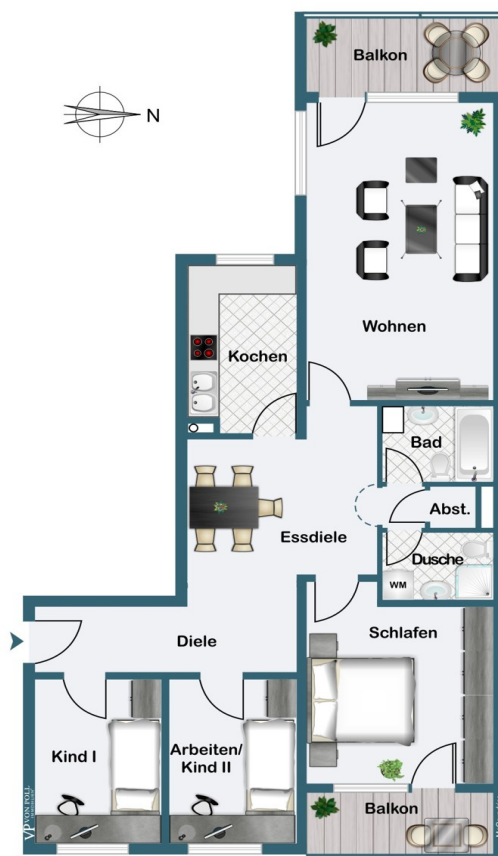


Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Az első benyomás

Ez az első emeleti lakás egy olyan hely, amely csak arra vár, hogy új ötletekkel és friss élettél teljen meg. Abban a pillanatban, hogy belép, megérzi a benne rejlő hatalmas lehetőségeket – egy otthon, amely készen áll arra, hogy átalakuljon egy olyan menedékké, amely tükrözi új lakói személyes kívánságait és álmait. A tágas elosztóba vezet az összes szobába, és érkezéskor egy élő koncepciót tár fel, amely egy kis barkácsolási erőfeszítéssel a jólét modern oázisává válhat. A meglévő tölgyfa konyha továbbra is betöltheti funkcióját, amíg az új dizájn véglegesül, vagy az új konyha át nem kerül – biztosítva, hogy minden funkcionális maradjon, miközben teret ad a személyre szabáshoz. Mindkét fürdőszoba készen áll a szeretetteljes felújításra. Akár stílusos csempéket, új berendezéseket vagy modern dizájnt képzel el, valóban pihentető légkört teremthet. A szőnyegek is megérették a felújításra, és arra várnak, hogy friss, új anyagokra cseréljék őket. A falakon lévő friss festékréteg azonnal világos és vibráló környezetet teremt leendő otthonában. A nappali, nagy ablakaival és az erkélyre való kijáráttal, már most is tele van fénnel és melegséggel – egy olyan tér, amely személyes érintést igényel, és arra vár, hogy a hangulatos esték, a különleges pillanatok és a mindennapi kényelem helyszínévé váljon. A hálószoba, a hozzá tartozó második erkéllyel, friss levegővel és nyugalommal indítja a napot. További két szoba bőséges helyet kínál gyerekeknek, vendégeknek, dolgozószobának vagy kreatív tevékenységeknek. További szolgáltatások, mint például a saját pince, a jól karbantartott lakóövezet és a földalatti parkolóhely vásárlásának lehetősége teszik teljessé a képet. A praktikus közösségi terek, mint például a kerékpártároló és a szárítóhelyiség, szintén biztosítják a mindennapi élet rendezettségét és kellemességét. Ez a lakás több mint egy ingatlan – egy szeretettel megtervezett projekt, amely arra vár, hogy lépésről lépésre átalakítsa a saját otthonává. Egy hely, ahol örömmel kezdhet, tervezhet és fejlődhet.

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Részletes felszereltség

- Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für die ganze Familie.
- Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Die funktionale Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet.
- Ein separater, großer Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete im Erlanger Westen, im Stadtteil Alterlangen. Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, genießt man hier eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal sowie der weitläufige Wiesengrund bieten direkten Zugang zu Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder einfach nur eine Auszeit im Grünen. Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild der Nachbarschaft und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Erlanger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Alterlangen steht für entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

VP azonosító: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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