

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 elso 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 m ² |
| Emelet | 1 |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 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 | Központifutés | Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
|--|---------------|---|-----------------------------|
| Energiaforrás | Olaj | Végso energiafogyasztás | 128.50 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.08.2028 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Energiaforrás | Olaj | 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



The image shows a large smartphone standing upright, displaying a QR code and a white speech bubble containing the German text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property.). In the background, there is a smaller smartphone and a laptop, both showing the Von Poll website interface.

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



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

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

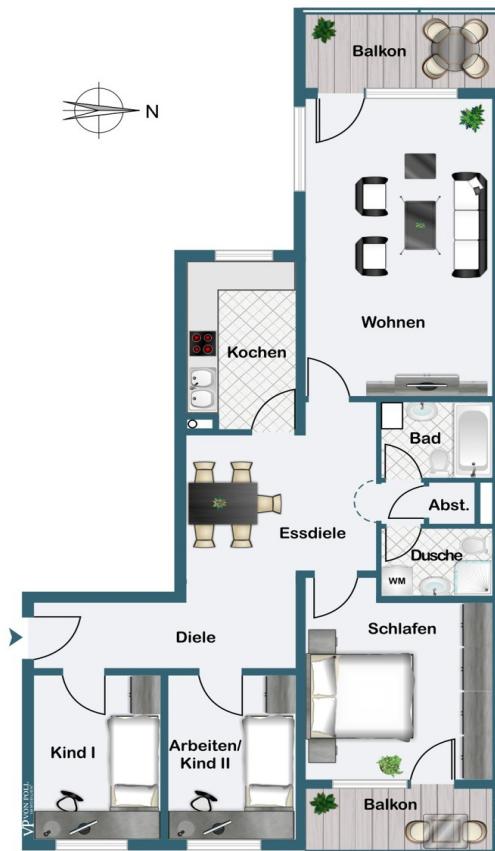


Finanzierung berechnen



VP azonosító: 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 elso benyomás

Ez az elso emeleti lakás egy olyan hely, amely csak arra vár, hogy új ötletekkel és friss élettel teljen meg. Abban a pillanatban, hogy belép, megérzi a benne rejlo hatalmas lehetőségeket – egy otthon, amely készen áll arra, hogy átalakuljon egy olyan menedékké, amely tükrözi új lakói személyes kívánságait és álmait. A tágas eloszoba vezet az összes szobába, és érkezéskor egy élo koncepciót tár fel, amely egy kis barkácsolási erofeszítéssel a jólét modern oázisává válhat. A meglévo 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 fürdoszoba készen áll a szeretetteljes felújításra. Akár stílusos csempéket, új berendezéseket vagy modern dizájnt képzel el, valóban pihentető légkört teremhet. A szonyegek is megérették a felújításra, és arra várnak, hogy friss, új anyagokra cseréljék oket. A falakon lévo friss festékréteg azonnal világos és vibráló környezetet teremt leendo otthonában. A nappali, nagy ablakaival és az erkélyre való kijárattal, már most is tele van fénnyel és melegséggel – egy olyan tér, amely személyes érintést igényel, és arra vár, hogy a hangulatos esték, a különleges pillanatok és a mindennapki kényelem helyszínévé váljon. A hálószoba, a hozzá tartozó második erkéllyel, friss levegővel és nyugalommal indítja a napot. További két szoba boséges helyet kínál gyereknek, 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 szárítóhelyiségek, szintén biztosítják a mindennapki 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 fejlodhet.

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 helyszínről

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 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: 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com