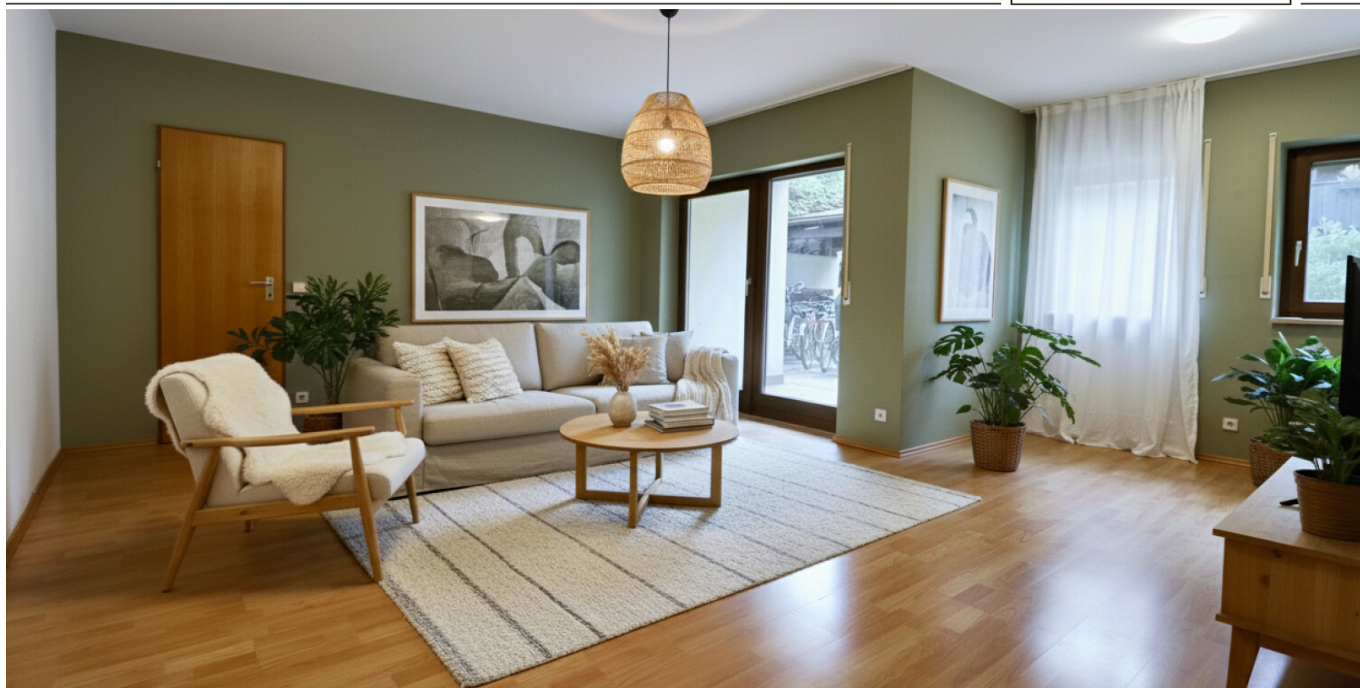


Erlangen

Központi fekvésű városi apartman privát pihenovel – azonnal költözhető Erlangenben

VP azonosító: 25125105



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 51 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

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

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Áttekintés

VP azonosító	25125105
Hasznos lakótér	ca. 51 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1982

Vételár	248.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.01.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	178.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125105 - 91054 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

**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: 25125105 - 91054 Erlangen

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Az első benyomás

A város szívében, mégis csodálatosan eldugott helyen található ez a különleges otthon, amely kivételesen nyugodt életkörülményeket kínál. A földszinti lakás egy jól karbantartott, 1982-ből származó társasházi házban található – a hátsó épületben helyezkedik el, így a magánélet érzetét kelti anélkül, hogy feláldozná a városi élet elonyeit. Igazi fénypont a privát terasz, amely közvetlenül a zöldelő udvarra nyílik. Ez a védett kültéri tér kényelmes ülohelyeket és egy kis természetközeli hangulatot kínál a város közepén – ideális a pihenésre és a feltöltődésre. A lakás belül funkcionális és jól megtervezett elrendezéssel nyugoz le. A nappali és étkezo alkotja a központi helyet, míg a különálló konyha kellemesen zárt, így további kényelmet biztosít a főzéshez. A lakóteret egy csendes hálószoba, egy zuhanyzós fürdoszoba és egy külön WC egészíti ki a bejáratnál. Egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé az ajánlatot. A helyszín ideális, közel a város szolgáltatásaihoz: üzletek, kávézók, éttermek és a heti piac mind könnyen megközelítheto gyalogosan. A lakás közelsége az Erlangeni Egyetemi Kórházhoz és az egyetemhez különösen vonzóvá teszi a diákok és a szakemberek számára. A busz- és vonatmegállók mindössze néhány perc sétára találhatóak, a gépkocsivezetok számára pedig nyilvános parkolóhelyek, valamint parkolási engedélyek állnak rendelkezésre. Ideális diákoknak, egyedülállóknak, pároknak vagy befektetoknek – mindazoknak, akik a városközpont közelében szeretnének élni, de mégis értékelik a nyugalmat, a zöldterületeket és a kellemes lakókörnyezetet.

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Terrasse im Innenhof

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

Minden a helyszínról

Die zentrale Lage bietet nicht nur kurze Wege im Alltag, sondern auch eine beeindruckende Vielfalt an Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Wer Kultur liebt, findet in unmittelbarer Nähe Theater, Konzerte und Veranstaltungen für jeden Geschmack, vom klassischen Markgrafen-Theater bis hin zu modernen Formaten im E-Werk. Museen, Ausstellungen und kleine Galerien laden zum Entdecken ein und bereichern das kulturelle Leben auf charmante Weise.

Für alle, die gerne draußen unterwegs sind, bietet die Umgebung zahlreiche grüne Rückzugsorte. Der nahegelegene Schlossgarten lädt zu Spaziergängen oder entspannten Stunden im Grünen ein, ebenso wie der Botanische Garten mit seiner besonderen Pflanzenvielfalt. Auch wer Sport treiben möchte, findet in der Umgebung viele Möglichkeiten – sei es beim Joggen durch den Meilwald, beim Klettern in der Boulderhalle oder beim Fahrradfahren durch die Stadt und das Umland.

In fußläufiger Nähe gibt es gemütliche Cafés, Eisdielen, Restaurants und kleine Läden, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch Kinos, Escape Rooms und Veranstaltungen unter freiem Himmel sorgen für Abwechslung. Familien, Studierende, Berufstätige. Für sie alle bietet das Umfeld das passende Freizeitprogramm.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit Erholungsqualität, kulturellem Angebot und naturnaher Entspannung, ideal für alle, die gerne aktiv sind, neue Eindrücke sammeln und dabei gleichzeitig die Ruhe in der Stadt zu schätzen wissen.

VP azonosító: 25125105 - 91054 Erlangen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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: 25125105 - 91054 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