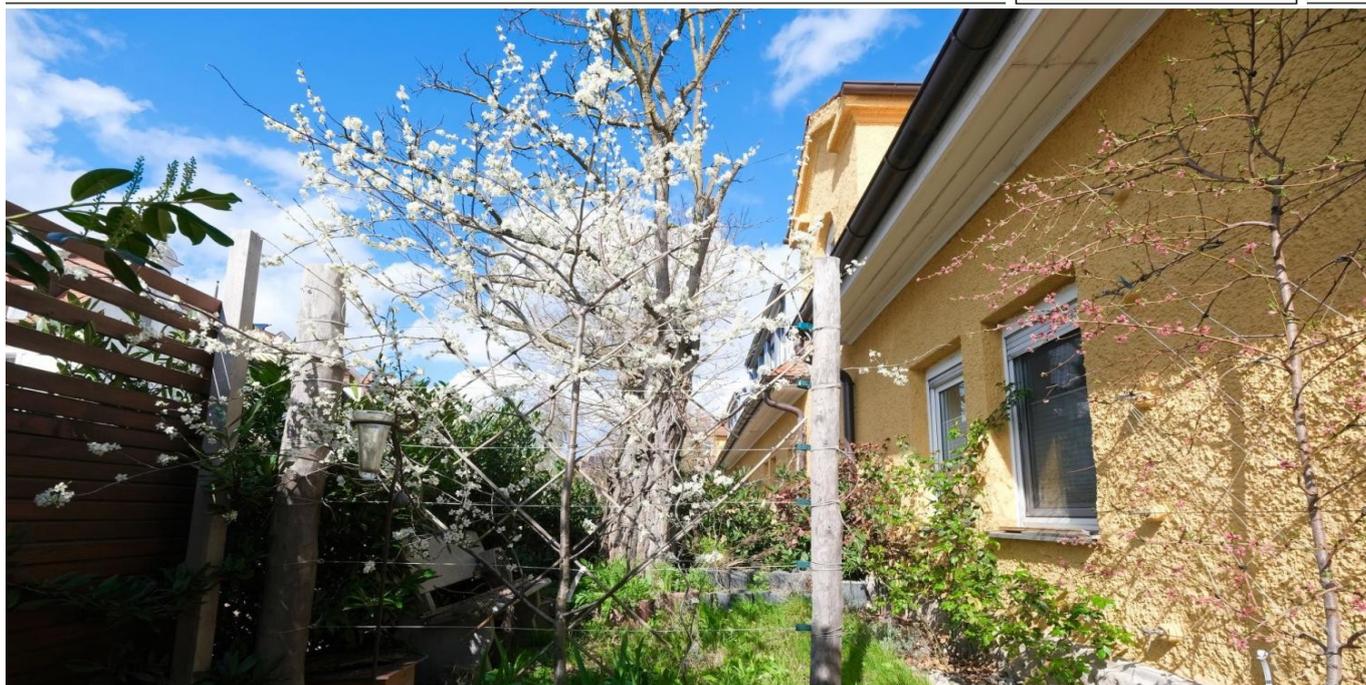


Erlangen – Erlangen

Modernes Altbaujuwel mit Loftcharakter in zentraler Lage

CODICE OGGETTO: 24125018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 845.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24125018	Prezzo d'acquisto	845.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 m ²	Appartamento	Piano terra
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	4	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	1913	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



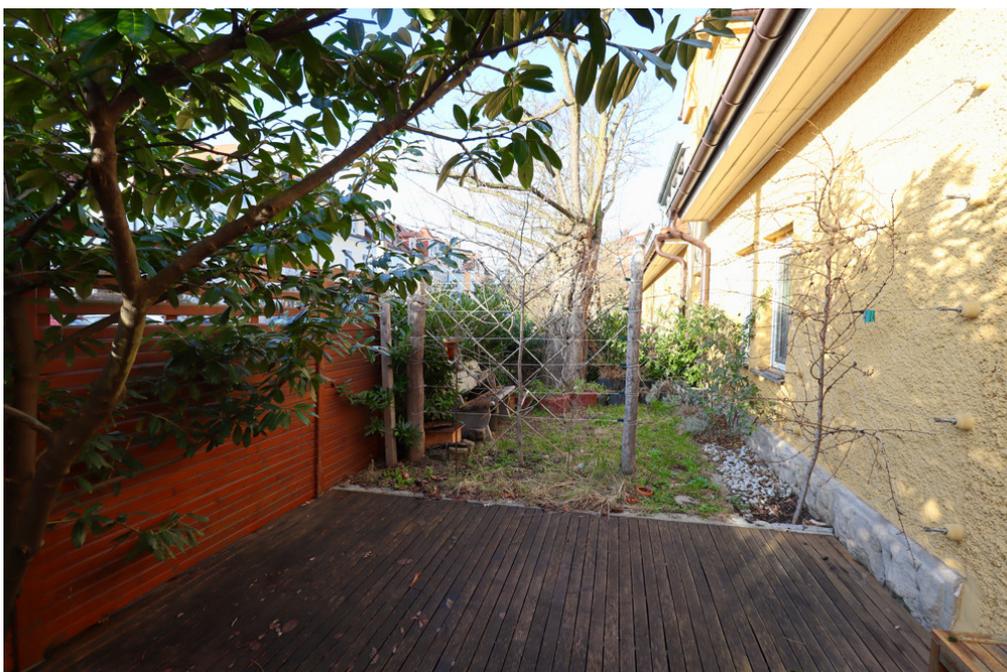
CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



VP 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?

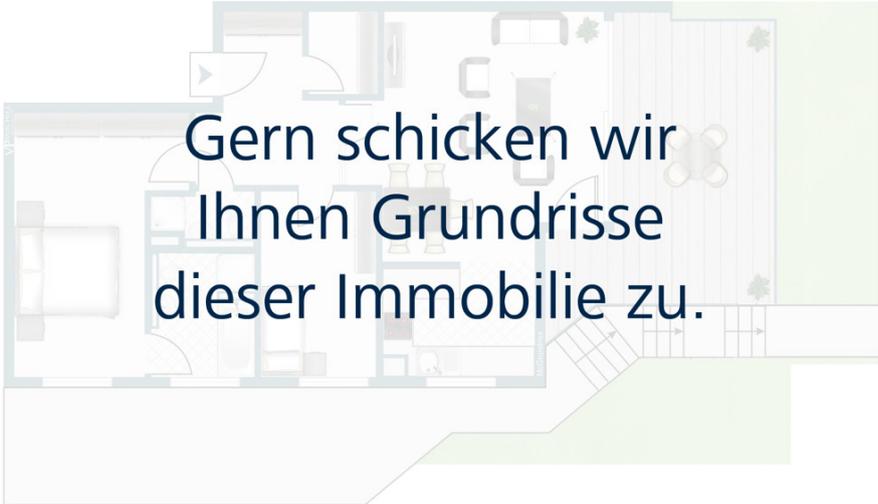
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

Una prima impressione

Erleben Sie die Faszination dieses einzigartigen Altbaus und genießen Sie zeitgemäßes Wohnen auf rund 165 m² inmitten des lebendigen Stadtzentrums. Diese Wohnung vereint geschickt den historischen Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Entdecken Sie drei Schlafzimmer, die alle zur überdachten Ostterrasse hin ausgerichtet sind. Kochen Sie in der großzügigen Küche, die genügend Platz für Ihre Traumküche und einen Essbereich bietet. Das loftartige Wohnzimmer mit hohen Decken und Holzbalken besticht durch seine luftige und offene Atmosphäre. Hier finden Sie Raum für eine großzügige Sofalandschaft, Ihr Homeoffice und sogar einen Flügel. Die Westterrasse lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein. Das Hauptbadezimmer verwöhnt Sie mit Dusche, Bidet und Whirlpool-Badewanne. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss bietet weiteren Komfort. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, wobei dieser lediglich die Außenfassade betrifft. Erhalten Sie den historischen Charme und profitieren Sie gleichzeitig von modernen Renovierungen. Ein Parkplatz für Ihr Auto rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes Parken direkt vor der Tür. Die Wohnung liegt zentral im Stadtzentrum und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen. Die Immobilie ist energieeffizient isoliert, sowohl in den Wänden als auch im Dachbereich. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, während das Warmwasser durch einen Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Die Isolierung entspricht den neuen Standards und umfasst eine 18 cm starke Untersparrenisolierung, was zu einem geringen Energieverbrauch während der Heizperiode im Winter führt. Die hochwertige Isolierung trägt nicht nur dazu bei, im Winter Wärme zu bewahren, sondern reguliert auch die Innentemperatur im Sommer. Dank dieser Isolierung bleibt es auch bei nächtlicher Belüftung im Inneren angenehm kühl, selbst bei hohen Außentemperaturen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnambiente verzaubern! Die Wohnung wird voraussichtlich ab Juni 2024 bezugsfertig sein. Gerne führen wir Sie persönlich durch diese Immobilie.

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

Dettagli dei servizi

- * 4 Zimmer
- * Flur mit Garderobe
- * 2 Terrassen
- * Einbauküche
- * Parkettböden
- * Masterbad mit Dusche, Bidet, Smart-Beleuchtungssystem und Whirlpool-Badewanne
- * Gästebad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- * Fliegengitter
- * Außenwasserhahn mit Frostschutz
- * Ventilatoren in Küche und Wohnzimmer
- * Durchlauferhitzer in den Bädern
- * Biohort Gartenhaus
- * Robinienholzterrasse
- * diverse kleinkronige Obstbäume
- * Hausgeld 370€ zzgl. 89€ Instandhaltungsrücklagen

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage im Zentrum von Erlangen. Mit nur 5 -10 Gehminuten oder einer kurzen Fahrradfahrt gelangen Sie ins pulsierende Zentrum von Erlangen. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Angebote sowie die renommierte Universität. Der Theaterplatz, ein zentraler Treffpunkt für Veranstaltungen und kulturelle Events, ist bequem in nur 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zum Regnitz-Wiesengrund bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur zu genießen. Dieser idyllische Park ist nur 1,5 Kilometer entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Die Wohnung verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, während der Hauptbahnhof in nur 1 Kilometer Entfernung liegt. Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von nur 4 Minuten die Autobahn A73, die Richtung Nürnberg oder Bamberg führt. Diese strategische Lage erleichtert Ihnen die Mobilität in der Region erheblich. Die Wohnung ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Die historische Stadt Bamberg ist nur 35 Minuten entfernt, während der Nürnberger Flughafen in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Dank der Nähe zu den Autobahnen A73 und A3 sind auch entferntere Ausflugsziele bequem erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für Entdeckungstouren in der Umgebung macht. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben, Naturerlebnissen und hervorragender Verkehrsanbindung. Entdecken Sie die Vorzüge dieser einmaligen Umgebung und erleben Sie ein vielfältiges und bereicherndes Lebensumfeld.

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24125018 - 91054 Erlangen – Erlangen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com