

Erlangen – Erlangen Süd

Moderno appartamento al piano terra con splendido giardino privato. Come nuovo, 4 locali, vicino alla FAU e al centro città.

Codice oggetto: 25125044



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

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

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25125044    |
| Superficie netta    | ca. 96 m²   |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 2024        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 890.000 EUR                                                                |
| Appartamento           | Piano                                                                      |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                 |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                         |

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento                    |
| Riscaldamento                           | Tele                                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.11.2034                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 41.60 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                             |

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## La proprietà





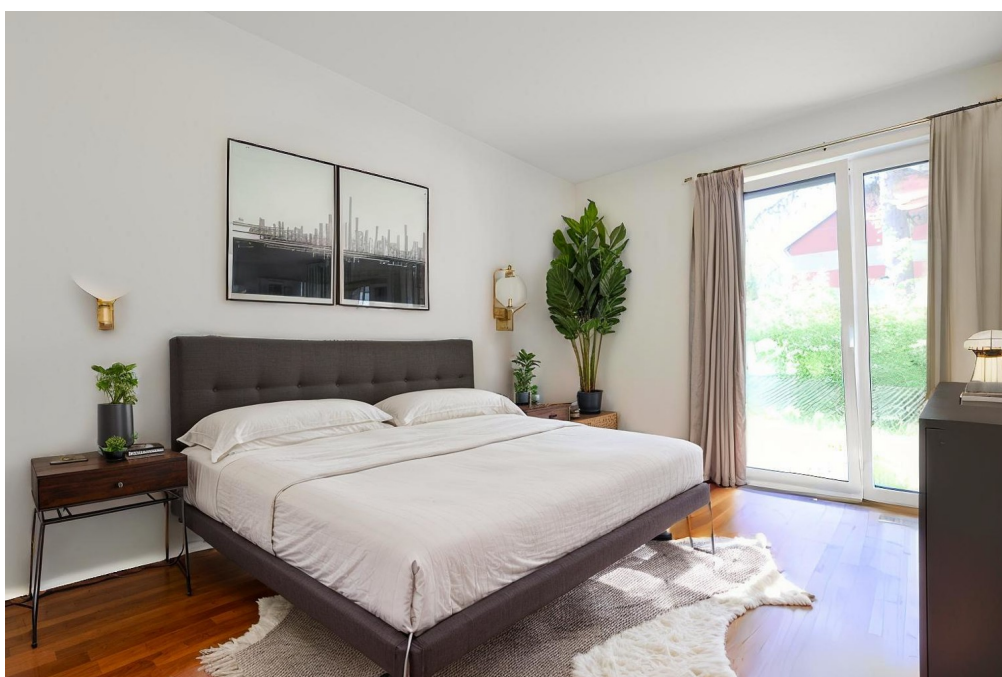
Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## La proprietà





Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## La proprietà





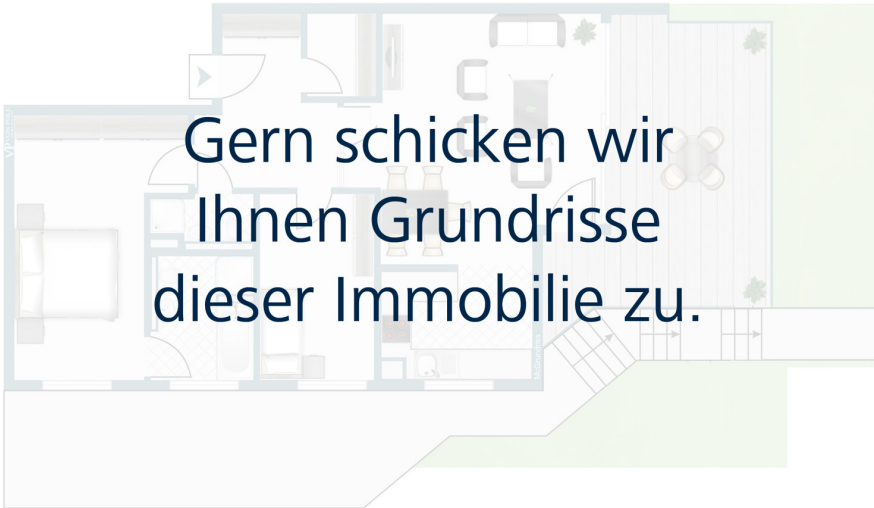
Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## La proprietà



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



**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



Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Una prima impressione

Splendido appartamento con giardino a Erlangen-Süd, in posizione tranquilla in una seconda fila di edifici! In vendita un appartamento dal design accattivante di circa 96 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, caratterizzato da finiture di alta qualità. Completato nel 2024, l'immobile è in perfette condizioni. L'appartamento offre un totale di quattro locali, tra cui tre spaziose camere da letto, il che lo rende particolarmente adatto a famiglie o coppie che necessitano di spazio extra. La terrazza coperta e il giardino (circa 68 m<sup>2</sup>) offrono ampio spazio per prendere il sole e rilassarsi in estate, o per far giocare e correre i bambini. L'appartamento vanta un perfetto orientamento a sud-ovest: uno dei punti di forza di questa proprietà è il moderno riscaldamento a pavimento, installato in tutta la proprietà, che garantisce una distribuzione uniforme del calore. Due bagni di alta qualità offrono ulteriore comfort e semplificano la vita quotidiana di più occupanti. I bagni sono dotati di sanitari moderni ed eleganti piastrelle, creando un'atmosfera piacevole e invitante. Inoltre, l'appartamento vanta un giardino particolarmente spazioso con una splendida terrazza coperta, che offre utilizzi versatili e migliora notevolmente la qualità della vita, soprattutto durante i mesi estivi. L'appartamento si trova in un edificio completato nel 2024, caratterizzato da un'architettura moderna e da finiture di alta qualità. Grazie alla sua disposizione ben progettata, l'appartamento offre un equilibrio ideale tra spazi comuni e spazi privati. La zona giorno centrale è luminosa e aperta, creando un'atmosfera invitante. La cucina adiacente offre ampio spazio per le creazioni culinarie e, grazie alla sua vicinanza alla zona giorno, favorisce la socializzazione. I dintorni dell'immobile offrono un'eccellente infrastruttura con facile accesso ai trasporti pubblici, ai negozi e alle attività ricreative. La posizione centrale permette ai residenti di godersi appieno la vita urbana e, al contempo, di beneficiare delle numerose aree ricreative nelle vicinanze, che offrono opportunità di relax. In sintesi, questo appartamento si presenta come una residenza attraente per coloro che apprezzano servizi di alta qualità e un ambiente abitativo confortevole. La combinazione di comfort moderni, ampi spazi abitativi e pratici spazi esterni rende questa proprietà la scelta ideale per acquirenti esigenti. I potenziali acquirenti sono cordialmente invitati a verificare di persona i vantaggi di questo appartamento durante una visita. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.



Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
  - Badezimmer mit Glasabtrennungen und höherwertigen Toiletten mit im Toilettensitz integrierter Bidet-Funktion (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
  - Fußbodenheizung
  - moderne, helle und großflächige Fliesen im Flur und Wohn-/Essbereich (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
  - hochwertiges Parkett in den Schlafzimmern
  - Bodentiefe Fenster als Dreifachverglasung ausgeführt und abschließbar
  - Be- und Entlüftungssystem in allen Räumen
  - eigenes Kellerabteil
  - Fahrradkeller
  - Waschkeller mit eigenem Platz und Zähler für Trockner und Waschmaschine
- Die Hausnebenkosten sind mit 300,-/Monat kalkuliert. Abrechnungen und Protokolle gibt es noch nicht, da das erste Wirtschafts-/Abrechnungsjahr noch nicht abgeschlossen ist.

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Tutto sulla posizione

Erlangen-Süd, unweit der "Siemens-Healthineers", Lauflage Innenstadt

Entfernungen:

Arcaden Erlangen: 1,6 km

Siemens Healthineers: 1,1 km

Bahnhof Erlangen: 3,8 km

Flughafen Nürnberg: 15 km

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 41.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Codice oggetto: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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