Erlangen – Sieglitzhof

Raumwunder in Sieglitzhof – Doppelhaushälfte mit Garage

CODICE OGGETTO: 25125088

PREZZO D'ACQUISTO: 785.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 162,83 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 398 m²

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

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

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125088
Superficie netta	ca. 162,83 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	785.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Cogenerazione rinnovabile
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	251.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

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*

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

Una prima impressione

Dieses gepflegte Doppelhaus in Erlangen-Sieglitzhof ist das ideale Zuhause für Familien. Mit ca. 160 m² Wohnfläche und einem rund 400 m² großen Grundstück bietet es viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Das Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten. Durch einen möglichen Wanddurchbruch kann die Küche direkt mit dem Wohn- und Essbereich verbunden werden – perfekt für ein offenes Familienwohnkonzept. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, von denen bis zu sechs als Schlafzimmer genutzt werden können. Zwei Bäder und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Der vollunterkellerte Bereich bietet viel Stauraum, einen großen Hobbyraum mit direktem Gartenzugang, einen kombinierten Werkstatt- und Heizungsraum sowie einen separaten Wirtschaftsraum. Diese funktionalen Räume sind ein großes Plus für die ganze Familie. – ideal für Familien, die Platz und Funktionalität schätzen. Eine Garage und eine Photovoltaikanlage gehören ebenfalls zur Immobilie.

Das Haus wurde laufend modernisiert. Dach, Fassade und Fenster wurden bereits erneuert. Die ruhige Lage im beliebten Stadtteil Sieglitzhof, die gute Anbindung sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien.

Gerne stehen wir Ihnen gemeinsam mit unseren Kollegen von VON POLL Finance auch bei Fragen zur Finanzierung beratend zur Seite.

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

Dettagli dei servizi

Ausstattung:
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Elektrische Markise auf der Terrasse
- Teilweise elektrische Rollläden im Wohnzimmer (EG)
- Schlafzimmer im Obergeschoss mit Balkon und elektrischen Rollläden
- Heizungsversorgung über Fernwärme
- Zwei Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Wallbox in der Garage installiert

Renovierungen / Modernisierungen:
- 1986: Aufrüstung auf Fernwärme
- 1991: Austausch der Fenster (Kunststoff, Doppelverglasung)
- 1997: Erneuerung des Badezimmers
- 1999: Erneuerung der Fassade
- 2000: Erneuerung des Gäste-WCs
- 2020: Erneuerung des Dachs
- 2020: Installation Photovoltaikanlage I
- 2023: Installation Photovoltaikanlage II

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und gewachsenen Wohngebiet des beliebten Erlanger Stadtteils Sieglitzhof. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Von dort bestehen direkte Zugverbindungen nach Nürnberg, Fürth und Bamberg. Auch die Autobahnanschlüsse an die A73 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass eine optimale Anbindung an das gesamte Nürnberger Ballungsgebiet und den Flughafen Nürnberg gewährleistet ist.

CODICE OGGETTO: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 251.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25125088 - 91054 Erlangen – Sieglitzhof

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com