

Erlangen

# Una casa con una storia

*Codice oggetto: 25125089*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 655.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 160 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25125089 - 91052 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: 25125089 - 91052 Erlangen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125089
Superficie netta	ca. 240 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1887

Prezzo d'acquisto	655.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	19.01.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	175.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1887

Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## La proprietà





Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## La proprietà





Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## La proprietà





Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## La proprietà



### 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



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



Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

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

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)

Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## Una prima impressione

Questa affascinante casa coniuga il carattere storico con il comfort abitativo pratico. Costruita originariamente nel 1887, la proprietà è situata in posizione centrale ma piacevolmente tranquilla, all'interno di una zona di riqualificazione di Erlangen. Il quartiere è caratterizzato da comunità consolidate e da un facile accesso a tutti i servizi essenziali. Con una superficie abitabile di circa 240 metri quadrati distribuita su due piani, la casa presenta una disposizione ben progettata con diverse possibilità di utilizzo. L'accogliente zona giorno è caratterizzata da una stufa in maiolica del 1987, che crea un'atmosfera accogliente. L'adiacente giardino d'inverno, aggiunto nel 2010, amplia efficacemente lo spazio abitativo e offre un rifugio luminoso. Un balcone, anch'esso aggiunto nel 1987, invita a rilassarsi all'aperto. La cucina è progettata in modo funzionale e un bagno moderno al piano terra è stato completamente ristrutturato nel 2010. Una camera per gli ospiti o uno studio completano la zona giorno. Al piano superiore si trovano due camere da letto ben proporzionate, un'ulteriore piccola stanza e un secondo bagno con luce naturale. Un punto di forza particolare è il tetto, sostituito nel 2020 e che garantisce l'integrità strutturale a lungo termine dell'immobile. Un impianto di riscaldamento centralizzato fornisce un calore affidabile. La casa è in ottime condizioni, dotata di comfort moderni e offre spazio per idee di design personalizzate. Il giardino è perfetto per rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o giocare, e il garage annesso offre un comodo spazio di stoccaggio. La posizione è ideale per famiglie, coppie o singoli individui che cercano una casa con storia, potenziale e ottimi collegamenti di trasporto. Negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili, e il centro città è a pochi minuti di distanza. Questa casa unisce tradizione e qualità della vita e offre una rara opportunità di vivere in un contesto urbano ma tranquillo. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.



Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1887, Teilunterkellerung
- Wohnfläche ca. 240 m², Grundstück ca. 160 m²
- Gemütlicher Garten
- Hohe Decken im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit gemauertem Kachelofen (ca. 1987)
- Balkonanbau (ca. 1987)
- Wintergarten (ca. 2010)
- Badezimmer EG saniert (ca. 2010)
- Teilelektrik erneuert (ca. 2010)
- Wasserleitungen (ca. 2010)
- Dach neu gedeckt (ca. 2020)
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht, Wanne & Dusche
- Separates WC im 2. OG
- Ausgebautes Studio im Dachgeschoss
- Hobbyraum im 2. OG
- Abstellräume und Stauraum (inkl. Keller)
- Zentrale Heizungsanlage
- Ruhige, zentrale Lage im Sanierungsgebiet Erlangen

**Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen**

## Tutto sulla posizione

In einer der begehrtesten und zugleich ruhig gelegenen Innenstadtlagen von Erlangen erwartet Sie eine Wohngegend, die urbanes Leben und hohe Lebensqualität perfekt miteinander verbindet. Die Immobilie befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar sind. Ideal für alle, die kurze Wege und eine lebendige Umgebung schätzen.

Familien profitieren besonders von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur in der Umgebung. Mehrere renommierte Gymnasien, Grundschulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch universitäre Einrichtungen sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebunden.

Die medizinische Versorgung ist hervorragend. Das Universitätsklinikum Erlangen sowie zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Therapiepraxen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Dies ist ein großer Pluspunkt für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgen grüne Oasen wie der beliebte Aromagarten, kleine Parkanlagen sowie der botanische Garten. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zudem zahlreiche Möglichkeiten vom Kletterzentrum über Sportvereine bis hin zu Yoga- und Fitnessstudios. Auch kulturell hat die Lage einiges zu bieten. Das nahegelegene Kulturzentrum, Theater, Kinos und Musikveranstaltungen garantieren Abwechslung und urbanes Flair.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen und dem Bahnhof in direkter Umgebung sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn ist man sowohl lokal als auch überregional bestens vernetzt. Pendler gelangen zügig nach Nürnberg oder Fürth und profitieren von der guten Infrastruktur.

Diese Lage vereint Stadtleben, Infrastruktur und Freizeitwert auf ideale Weise und ist damit eine perfekte Kombination für anspruchsvolle Stadtmenschen, die auf Komfort und Wohnqualität nicht verzichten möchten.

Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1887.

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.



Codice oggetto: 25125089 - 91052 Erlangen

## 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)