

Erlangen

## Appartamento in città con balcone nel quartiere Siemens

**Codice oggetto: 25125093**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

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

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125093
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2028	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà



### 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)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

### 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: 25125093 - 91052 Erlangen

## La proprietà

**VP** | 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: 25125093 - 91052 Erlangen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## Una prima impressione

\*\*Incantevole appartamento di 3 locali con balcone in posizione tranquilla – Benvenuti nella vostra nuova casa!\*\* Questo appartamento di 3 locali, progettato con cura e di 68 mq, al 4° piano, offre tutto ciò che si può desiderare per una vita rilassata e confortevole. Un ascensore vi porta comodamente quasi fino alla porta d'ingresso e, grazie alla sua posizione tranquilla nell'edificio posteriore, potrete godere di un'atmosfera piacevole nonostante l'ambiente urbano. L'appartamento di circa 68 mq vi accoglie con un luminoso e invitante soggiorno che offre ampio spazio per una comoda zona pranzo e conduce direttamente al balcone: un luogo incantevole dove rilassarsi e godersi le serate. La camera da letto si affaccia sul tranquillo cortile e offre ampio spazio per rilassarsi. Un'altra stanza è ideale come cameretta per bambini, ufficio o rifugio personale. Un pratico armadio a muro nel corridoio offre ulteriore spazio di archiviazione. Il bagno offre la possibilità di rinnovarlo o rinfrescarlo con una nuova mano di vernice: qui potrete dare vita alle vostre idee. La cucina componibile non è inclusa, permettendovi di progettare la vostra cucina interamente in base alle vostre preferenze personali. L'appartamento include anche un parcheggio sotterraneo, rendendo la vita quotidiana particolarmente comoda – un vantaggio significativo in un ambiente urbano. La sua posizione vicino a Siemens offre brevi spostamenti per i professionisti, mentre voi beneficate anche della tranquillità di un edificio sul retro e di un quartiere piacevole. Questo appartamento è un luogo dove vi sentirete subito a casa, ma offre anche abbastanza spazio per creare il vostro rifugio personale. Non vediamo l'ora di mostrarvi di persona questa esperienza abitativa unica.

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## Dettagli dei servizi

- 3 - Zimmer Wohnung
- Balkon
- Einbauschrank in Diele
- Kinderzimmer/ Büro
- Küche
- Wohnzimmer mit Eßbereich
- Schlafzimmer
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradraum

Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen

## Tutto sulla posizione

Diese charmante Wohnung befindet sich in sehr bevorzugter Lage im Herzen Erlangens, ruhig gelegen in einem gepflegten Hinterhaus und abgeschirmt vom Trubel des Stadtgeschehens. Hier genießen Sie eine Oase der Ruhe, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Die geschützte Innenhofsituation sorgt für ein angenehmes Wohnklima mit viel Privatsphäre und ist ideal für all jene, die urbanes Leben schätzen, aber dennoch Wert auf Entspannung und Zurückgezogenheit legen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar, was insbesondere für Familien ein echter Pluspunkt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb der Stadt als auch in die gesamte Metropolregion. Für Pendler bietet die nahegelegene Autobahnauffahrt eine komfortable Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Zentralität und hoher Lebensqualität und spricht gleichermaßen Paare, Singles sowie kleine Familien an.

**Codice oggetto: 25125093 - 91052 Erlangen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25125093 - 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)