

Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Dove crescono le idee: la tua nuova casa ti aspetta

Codice oggetto: 25125094



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

- 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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125094
Superficie netta	ca. 114 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	02.08.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	128.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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



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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

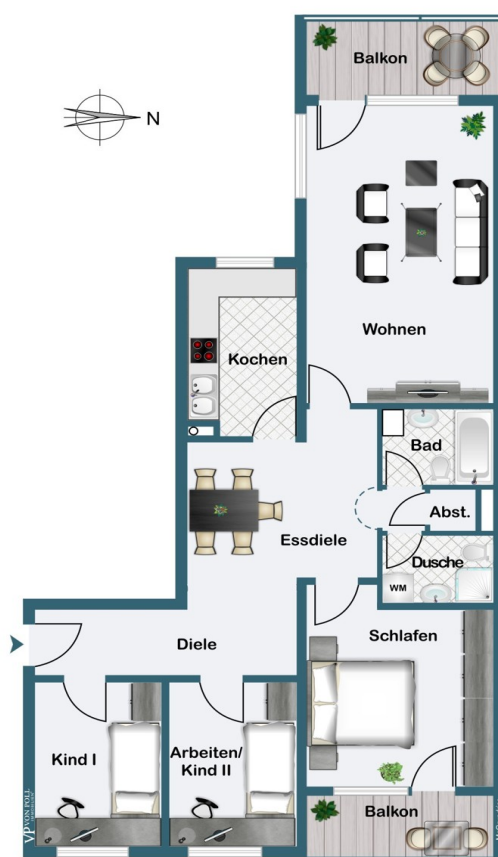


Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Una prima impressione

Questo appartamento al primo piano è un luogo che aspetta solo di essere riempito di nuove idee e di nuova vita. Non appena si entra, si percepisce il suo enorme potenziale: una casa pronta a trasformarsi in un rifugio che riflette i desideri e i sogni personali dei suoi nuovi residenti. L'ampio corridoio conduce a tutte le stanze e, all'arrivo, rivela un concetto abitativo che, con un piccolo sforzo di fai da te, può trasformarsi in una moderna oasi di benessere. La cucina in rovere esistente può continuare a svolgere la sua funzione fino alla conclusione del nuovo design o alla consegna della nuova cucina, garantendo che tutto rimanga funzionale e lasciandovi lo spazio per personalizzarla. Entrambi i bagni sono pronti per un amorevole ammodernamento. Che si immaginino piastrelle eleganti, nuovi sanitari o un design contemporaneo, è possibile creare un'atmosfera davvero rilassante. Anche i tappeti sono pronti per essere rinnovati e aspettano di essere sostituiti con materiali nuovi e freschi. Una nuova mano di vernice alle pareti creerà immediatamente un ambiente luminoso e vivace per la vostra futura casa. La zona giorno, con le sue ampie finestre e l'accesso al balcone, è già piena di luce e calore: uno spazio che richiede il vostro tocco personale e che aspetta di diventare un luogo per serate accoglienti, momenti speciali e comfort quotidiano. La camera da letto, con il suo secondo balcone, vi invita a iniziare ogni giornata con una boccata d'aria fresca e tranquillità. Altre due camere offrono ampio spazio per bambini, ospiti, un ufficio o attività creative. Ulteriori comfort come una cantina privata, una zona residenziale ben curata e la possibilità di acquistare un posto auto sotterraneo completano il quadro. Pratici spazi comuni come il deposito biciclette e la stanza per l'asciugatura garantiscono inoltre che la vita quotidiana rimanga ben organizzata e piacevole. Questo appartamento è più di una semplice proprietà: è un progetto realizzato con amore, in attesa di essere trasformato, passo dopo passo, nella vostra casa. Un luogo dove iniziare, progettare e crescere con gioia.

Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Dettagli dei servizi

- Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für die ganze Familie.
- Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Die funktionale Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet.
- Ein separater, großer Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.

Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete im Erlanger Westen, im Stadtteil Alterlangen. Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, genießt man hier eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal sowie der weitläufige Wiesengrund bieten direkten Zugang zu Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder einfach nur eine Auszeit im Grünen. Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild der Nachbarschaft und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Erlanger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Alterlangen steht für entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Codice oggetto: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25125094 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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