

Erlangen – Erlangen Süd

## Moderne Erdgeschoßwohnung mit herrlichem eigenen Garten. Neuwertig, 4 Zi, nahe FAU und zentrumstnah

*Número da propriedade: 25125044*



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

**PREÇO DE COMPRA: 890.000 EUR • ÁREA: ca. 96 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125044	Preço de compra	890.000 EUR
Área	ca. 96 m²	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	3		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2024	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	41.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.11.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## O imóvel





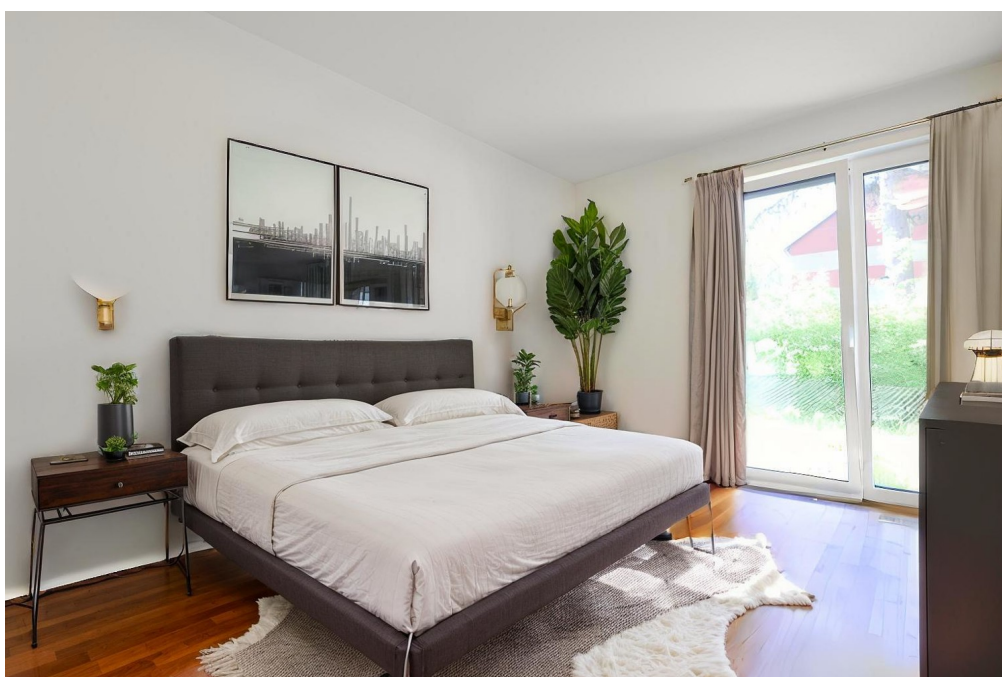
Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## O imóvel





Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## O imóvel



**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



Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Uma primeira impressão

Schöne Gartenwohnung in Erlangen-Süd - ruhig in zweiter Reihe gelegen!

Zum Verkauf steht eine ansprechend gestaltete Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, die sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität auszeichnet. Das Objekt wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer, was insbesondere Familien oder Paaren mit zusätzlichem Platzbedarf entgegenkommt. Die überdachte Terrasse und der Garten (Garten ca. 68qm) bieten im Sommer Raum zum "Sonnenbaden und Geniessen" oder auch zum "Spielen und Toben" der Kinder. Die Ausrichtung ist perfekt nach S/W:

Eines der Highlights dieser Immobilie ist die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen installiert wurde und für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern den Alltag in einem Haushalt mit mehreren Personen. Die Bäder sind mit modernen Armaturen und eleganten Fliesen versehen und gewährleisten eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Zudem verfügt die Wohnung über einen besonders großzügigen Gartenbereich mit einer schönen überdachten Terrasse, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und die Wohnqualität erheblich steigert, insbesondere in den Sommermonaten.

Die Wohnung befindet sich im 2024 fertiggestellten Gebäude, das sich durch eine moderne Architektur und hochwertige Bauweise auszeichnet. Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung eine ideale Balance zwischen gemeinschaftlichen Flächen und Rückzugsorten. Der zentrale Wohnbereich ist hell und offen gestaltet und schafft ein einladendes Ambiente. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und fördert durch ihre Nähe zum Wohnbereich ein kommunikatives Miteinander.

Die Umgebung der Immobilie bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die zentrale Lage ermöglicht es, das städtische Leben in vollen Zügen zu genießen, während gleichzeitig verschiedene Erholungsgebiete in der Nähe Raum für Entspannung bieten.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Etagenwohnung als attraktives Wohnobjekt für



all jene, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine komfortable Wohnatmosphäre legen. Die Kombination aus modernen Annehmlichkeiten, großzügigem Wohnraum und praktischen Außenbereichen macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolle Käufer.

Potenzielle Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Detalhes do equipamento

- 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.

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Tudo sobre a localização

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



Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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