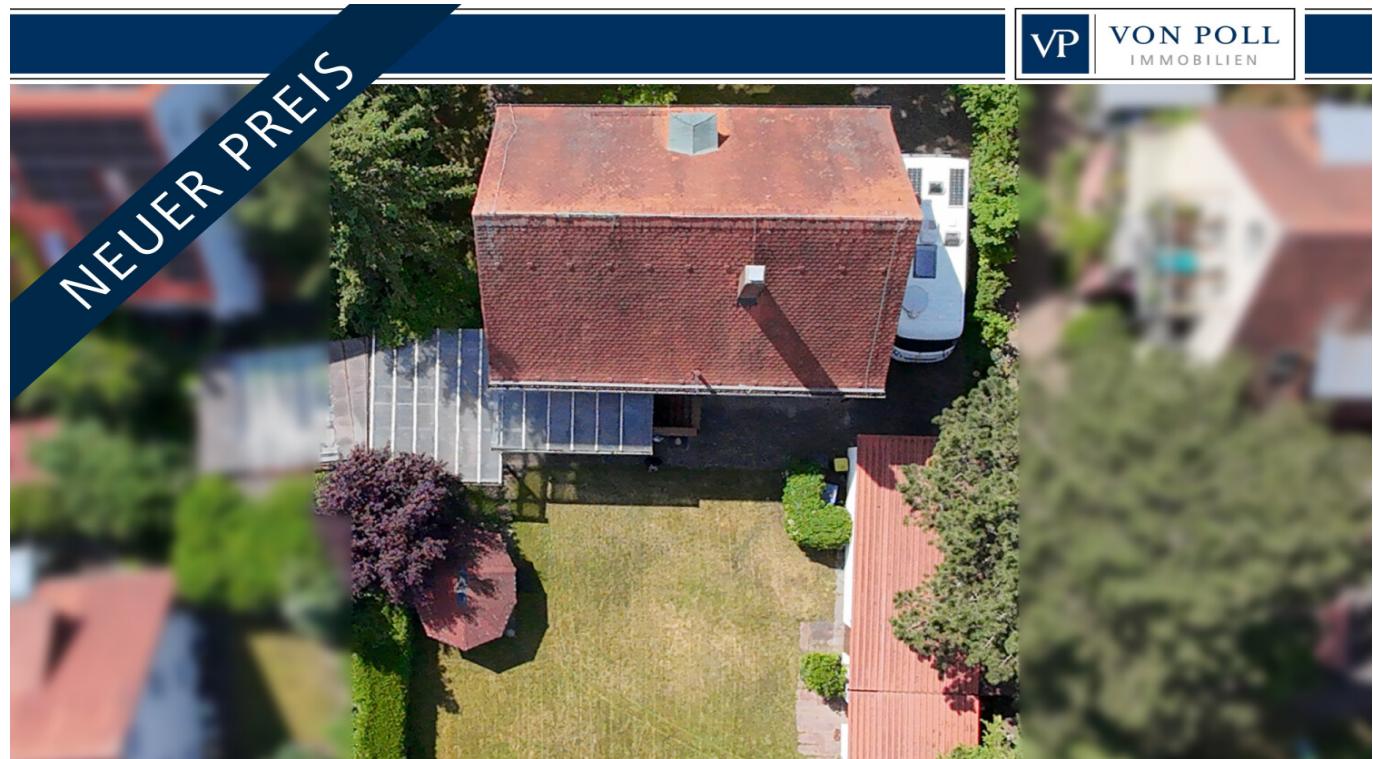


Erlangen

## Innenstadt mit Potential

Número da propriedade: 25125051



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

PREÇO DE COMPRA: 1.049.000 EUR • ÁREA: ca. 212 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 681 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

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

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125051	Preço de compra	1.049.000 EUR
Área	ca. 212 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2009
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1938	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	338.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.06.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1938

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## O imóvel



The image shows a smartphone held in front of a laptop. The smartphone screen displays a dark blue background with a white QR code and a white speech bubble containing the German text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.". The laptop screen in the background shows a professional real estate valuation report from "VON POLL IMMOBILIEN". The report includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Vermietung" (Rental), along with various charts and data tables.

**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.

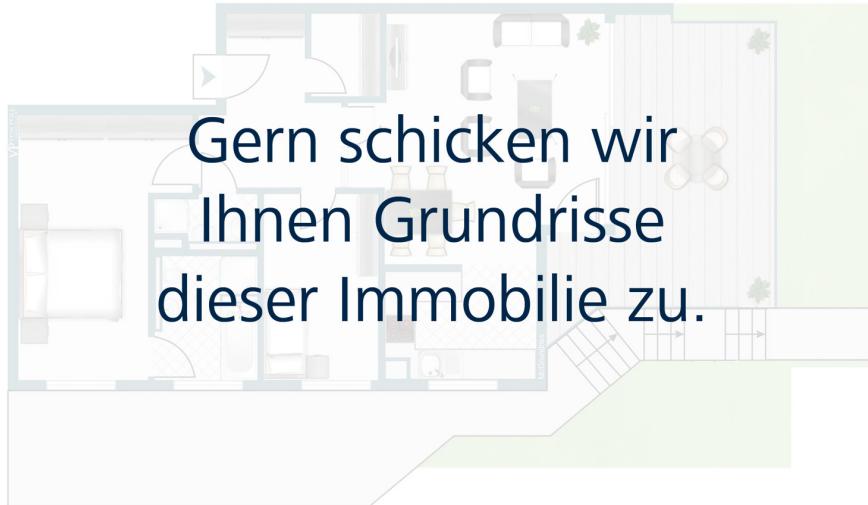
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

VP 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: 25125051 - 91052 Erlangen

## O imóvel

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



VP VON POLL FINANCE

### Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## Uma primeira impressão

Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938 wurde über die Jahre laufend modernisiert und instand gehalten. Im Jahr 2009 wurde die Heizungsanlage modernisiert und durch einen effizienten Niedertemperaturkessel ersetzt. Das Haus steht auf einem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer – darunter vier Schlafzimmer, drei Bäder und zwei voll ausgestattete Küchen – bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen geräumigen Keller. Der Spitzboden könnte ebenfalls ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Zur besseren Vorstellung der vielfältigen Potenziale sind Visualisierungen verfügbar, die beispielhaft zeigen, wie die Räume individuell gestaltet und weiterentwickelt werden könnten – ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus etc.

Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, während im Erdgeschoss Fußbodenheizungen in Küche und Bad für zusätzlichen Komfort sorgen. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt, und die gut durchdachte Raumaufteilung verleiht dem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das weitläufige Grundstück punktet mit einem liebevoll gestalteten Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Eine große Terrasse lädt zum Verweilen ein, und ein stilvoller Holzpavillon bietet Schutz und Gemütlichkeit für gesellige Stunden im Freien. PKW-Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage gewährleistet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die familienfreundliche Nachbarschaft macht die Immobilie besonders interessant für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Dieses Haus bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für alle, die ein vielseitiges Zuhause in attraktiver Lage suchen. Dank der ergänzenden Visualisierungen lässt sich das volle Potenzial dieser Immobilie bereits im Vorfeld realistisch einschätzen und inspiriert zur Umsetzung individueller Wohnideen.

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## Tudo sobre a localização

Erlangen besticht als wirtschaftlich starke und mittelgroße Stadt mit einer lebendigen, vielfältigen Bevölkerung und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt vereint eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre mit einem stabilen Arbeitsmarkt, der von renommierten Unternehmen wie Siemens sowie der Friedrich-Alexander-Universität geprägt ist. Dank der hohen Lebensqualität, exzellenten Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprojekten wie dem Siemens Stadtquartier Süd bietet Erlangen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein harmonisches und sicheres Umfeld legen.

Der Stadtteil Röthelheim präsentiert sich als besonders attraktives Wohngebiet für Familien, das durch seine ruhige und zugleich lebendige Nachbarschaft besticht. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung zu einem ausgewogenen Lebensstil. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, großzügigen Grünflächen und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht diesen Stadtteil zu einem idealen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

In unmittelbarer Umgebung finden Familien ein umfassendes Angebot an erstklassigen Schulen und Kindergärten, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind – so etwa das renommierte Ohm-Gymnasium in nur drei Minuten zu Fuß, ebenso wie mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen, die eine individuelle Förderung und ein liebevolles Betreuungsumfeld garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und Fachkliniken optimal gewährleistet, mit der Röthelheim Apotheke und mehreren Fachärzten nur etwa drei bis sechs Minuten zu Fuß entfernt. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen an, die in fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für aktive Erholung und gemeinschaftliche Begegnungen schaffen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie das Ohm-Gymnasium (3 Minuten Fußweg) und die Bahnstation Erlangen Paul-Gossen-Straße (16 Minuten Fußweg) hervorragend, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungschancen macht den Stadtteil Röthelheim zu einem besonders begehrten Wohnort für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft aufwachsen und Sie sich



VON POLL  
REAL ESTATE

langfristig wohlfühlen können.

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 338.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25125051 - 91052 Erlangen

## 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

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

---

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