Erlangen

Kreativpotential Innenstadt

Objektnummer: 25125051

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 681 m²

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	25125051
Wohnfläche	ca. 212 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.06.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	338.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

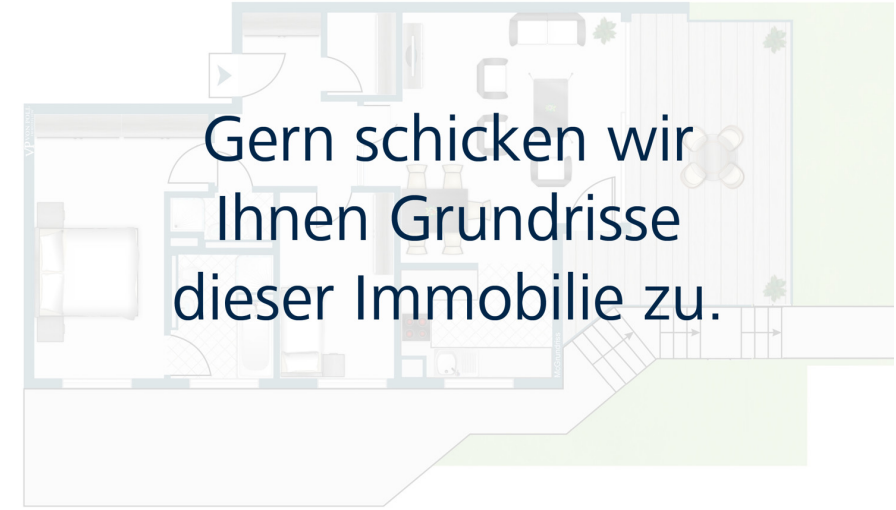
Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/erlangen

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Ein erster Eindruck

Hier ist der überarbeitete Text mit dem gewünschten Hinweis auf **Visualisierung**, um das **Potenzial** des Hauses besser greifbar zu machen:

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 m² 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.

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Alles zum Standort

Das Objekt liegt in einer besonders attraktiven und gut erreichbaren Lage, die sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch eine ruhige Wohnatmosphäre bietet. Sie finden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung, während gleichzeitig auch grüne Oasen zum Entspannen einladen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen sind in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen der Stadt. Auch die Autobahnen A3 und A73 sind schnell erreichbar, was die Anfahrt in benachbarte Städte und Regionen erleichtert. Der Hauptbahnhof befindet sich ebenfalls in der Nähe und sorgt für eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr.

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 338.90 kwh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25125051 - 91052 Erlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com