

Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

# Gestalten & Wohlfühlen

Objektnummer: 25125074



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

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

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

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25125074       |
| Wohnfläche   | ca. 114 m²     |
| Etage        | 1              |
| Zimmer       | 4              |
| Schlafzimmer | 3              |
| Badezimmer   | 2              |
| Baujahr      | 1977           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 445.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 128.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1977              |

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie

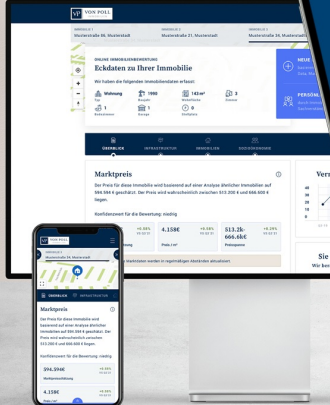




Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Die Immobilie



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



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

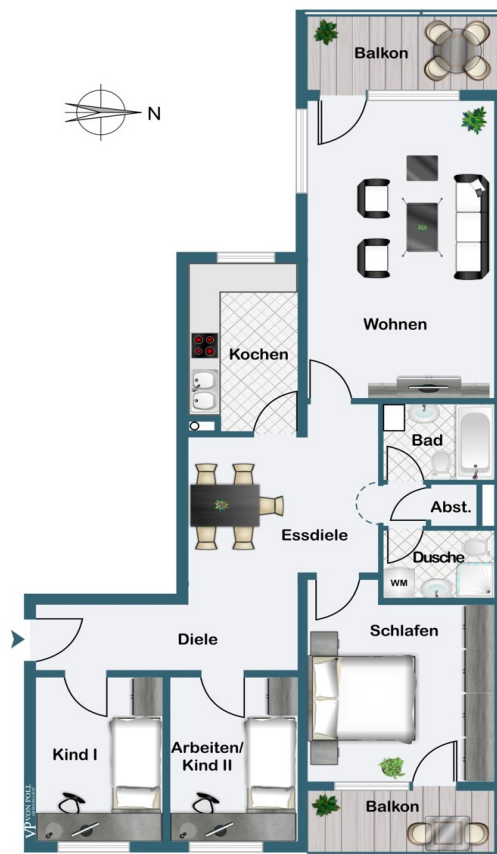


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Ein erster Eindruck

Diese sehr stilvolle Etagenwohnung im ersten Obergeschoss besticht durch ein klares modernes Wohnkonzept und eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltung bietet. Zeitgemäße Gestaltung und charmante Details schaffen ein Zuhause zum Wohlfühlen, das sich perfekt an die Bedürfnisse von Paaren, Familien oder anspruchsvollen Singles anpassen lässt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer einladenden Diele, die nahtlos in den offenen Essbereich übergeht. Von der Diele aus gelangen Sie außerdem in alle weiteren Zimmer.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich schafft mit großzügigen Fensterfronten und dem direkten Zugang zum Balkon eine offene und freundliche Atmosphäre. Hier lassen sich gemütliche Abende ebenso genießen wie entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche bietet Raum für Ihre persönliche Einrichtung und individuelle Gestaltung.

Zwei Badezimmer ermöglichen eine flexible Nutzung. Ein Duschbad sorgt für den schnellen Start in den Tag und beherbergt zudem den Waschmaschinenanschluss. Das Wannenbad lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein.

Das großzügige Schlafzimmer bietet Platz für einen Kleiderschrank und gewährt direkten Zugang zum zweiten Balkon ein echtes Highlight für ruhige Morgenstunden oder entspannte Abende. Zwei weitere ruhig gelegene und gut geschnittene Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch praktische Extras wie einen großzügigen eigenen Kellerraum sowie einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz. Perfekt für mehr Komfort und Sicherheit. Das gepflegte Mehrfamilienhaus besticht durch sein angenehmes Wohnumfeld, das Ruhe, Qualität und Wertbeständigkeit harmonisch vereint.

Der Fahrradkeller bietet ausreichend Platz für Fahrräder und Zubehör, sodass alles ordentlich, geschützt und leicht zugänglich ist. Der separate Trockenraum sorgt für eine hygienische und bequeme Möglichkeit, Wäsche und Textilien schonend zu trocknen.

Dieses Zuhause verbindet Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnambiente, ideal für alle, die Wert auf Qualität und eine gepflegte Umgebung legen.

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Ausstattung und Details

- 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.
- Ein Tiefgaragenstellplatz bietet sicheres und bequemes Parken.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25125074 - 91056 Erlangen / Alterlangen – Alterlangen

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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