

Erlangen

# Helle Maisonette-Wohnung mit Rendite-Potenzial

*CODICE OGGETTO: 25125087*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 42 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

- 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: 25125087 - 91052 Erlangen**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25125087              | Prezzo d'acquisto                  | 215.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 42 m <sup>2</sup> | Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Vani                | 2                     | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                     |                                    |                                                                           |
| Bagni               | 1                     |                                    |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1940                  | Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
|                     |                       | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
|                     |                       | Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.11.2030    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 153.70 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                                |

CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

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



## 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)

CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

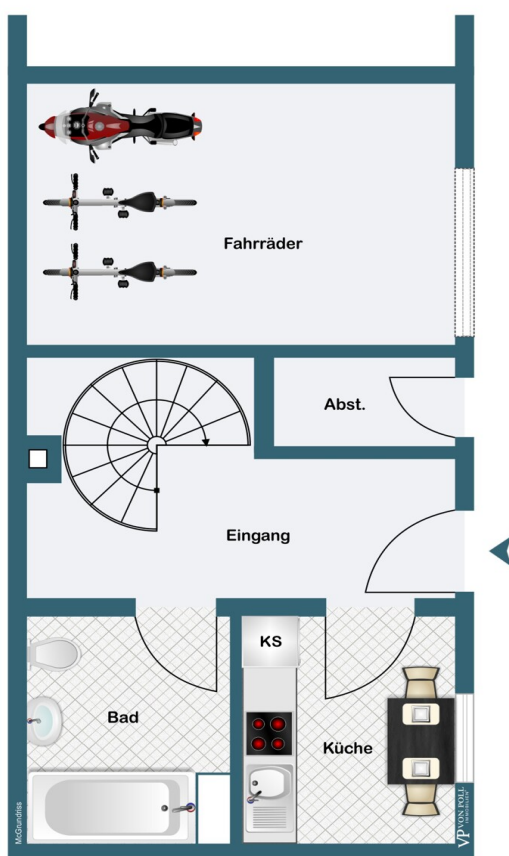


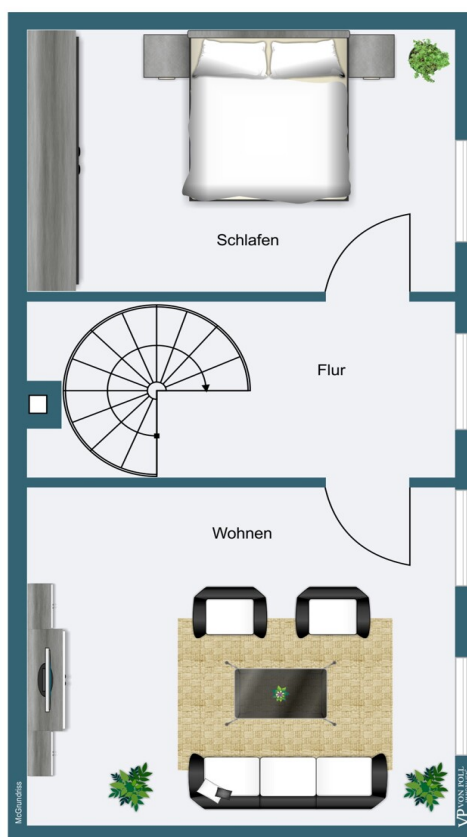
Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## 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: 25125087 - 91052 Erlangen**

## Una prima impressione

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Lage mitten in der Stadt. Das Mehrparteienhaus stammt aus dem Jahr 1940 und wurde zuletzt 1990 modernisiert. Dank der Ausrichtung zum ruhigen Innenhof genießen Sie hier ein entspanntes Wohnklima, während Einkaufsmöglichkeiten, der öffentliche Nahverkehr und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen – ideal für Singles, Paare, Pendler und Erstkäufer.

Die Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen, verbunden durch eine charaktervolle Wendeltreppe. Im unteren Bereich befinden sich eine funktionale Küche mit gemütlichem Essplatz sowie ein gepflegtes Bad in zeitgemäßer Ausstattung. Ein geschickt integrierter Einbauschränk hinter der Treppe schafft praktischen Stauraum, ohne die Wohnfläche einzuschränken.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, die durch ihre angenehme Aufteilung und viel Tageslicht eine behagliche Atmosphäre bieten.

Die Ausstattung entspricht einer soliden Wohnqualität. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung, zudem steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die klare Trennung der Wohnbereiche: unten Küche und Bad, oben Schlaf- und Wohnräume – eine Struktur, die für ein harmonisches Raumgefühl sorgt. Damit eignet sich die Wohnung perfekt für alle, die Wert auf eine kompakte, gepflegte Einheit mit praktischer Aufteilung legen.

Ein praktischer Kellervorraum im Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung und bietet Platz für Gegenstände, Werkzeuge oder saisonale Vorräte.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit ruhigem Rückzugscharakter: In kurzer Distanz erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel. Trotz der zentralen Anbindung genießen Sie durch die Innenhoflage eine angenehme Ruhe.

CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen

## Dettagli dei servizi

- Bad mit Badewanne und WM - Anschluss
- Wendeltreppe als zentrales Element zum Wohn- und Schlafbereich
- Küche als zentraler Aufenthaltsbereich
- Einbauschränk nicht sichtbar (hinter der Wendeltreppe verschwunden)
- Kellerabteil abschließbar
- Fahrradkeller
- Die Wohnung ist derzeit vermietet

**CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen**

## Tutto sulla posizione

### Lage:

Die Gegend liegt im Zentrum von Erlangen, nahe dem Fußgänger- und Einkaufsviertel rund um die Innenstadt. Sie befindet sich in einem gemischten Wohn- und Geschäftsviertel mit guter Anbindung an den öffentlichen Raum der Innenstadt.

### Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: Mehrere Buslinien aus dem Stadtzentrum und der Umgebung halten in der Nähe, mit kurzen Wegen zu Fuß zur gewünschten Adresse. Die zentralen Knotenpunkte der Innenstadt (Hauptbahnhof und Rathausplatz) sind gut erreichbar.

### Auto:

Von der Innenstadt aus gelangt man über Hauptverkehrsachsen in die Umgebung. Parkmöglichkeiten befinden sich in nahegelegenen Parkhäusern und Tiefgaragen der Innenstadt, oft mit kurzen Fußwegen zu den Zielbereichen.

### Fahrrad:

Erlangen ist fahrradfreundlich, es gibt Radwege sowie sichere Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Innenstadt und an üblichen Haltepunkten.

**CODICE OGGETTO: 25125087 - 91052 Erlangen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25125087 - 91052 Erlangen**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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