

Erlangen

Kreativpotential Innenstadt

VP azonosító: 25125051

www.von-poll.comVÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 681 m²

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Áttekintés

VP azonosító	25125051
Hasznos lakótér	ca. 212 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1938
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.095.000 EUR
Modernizálás / Felújítás	2009
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

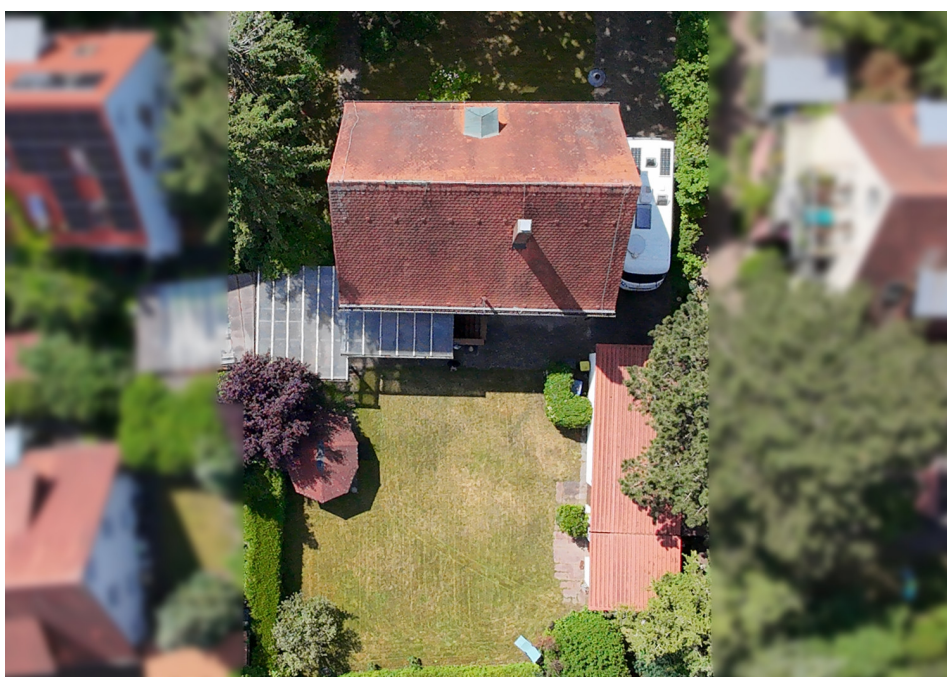
Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.06.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	338.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



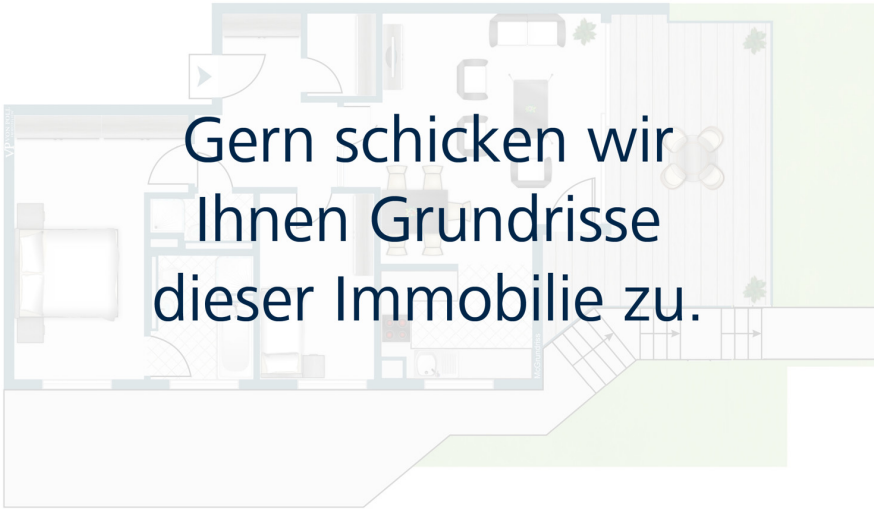
**Immobilien-
bewertung –
exklusiv und
professionell.**

- 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™ www.von-poll.com/erlangen

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az ingatlan



VON POLL
FINANCE

Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

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

*bei energetischer Sanierung



VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25125051 - 91052 Erlangen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com