



**91054 Erlangen**

# Modernes Altbaujuwel mit Loftcharakter in zentraler Lage



**845.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



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



## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	845.000 €
Hausgeld	459 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1913
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1913
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Mansarddach	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 4 Zimmer
- \* Flur mit Garderobe
- \* 2 Terrassen
- \* Einbauküche
- \* Parkettböden
- \* Masterbad mit Dusche, Bidet, Smart-Beleuchtungssystem und Whirlpool-Badewanne
- \* Gästebad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- \* Fliegengitter
- \* Außenwasserhahn mit Frostschutz
- \* Ventilatoren in Küche und Wohnzimmer
- \* Durchlauferhitzer in den Bädern
- \* Biohort Gartenhaus
- \* Robinienholzterrasse
- \* diverse kleinkronige Obstbäume
- \* Hausgeld 370€ zzgl. 89€ Instandhaltungsrücklagen



## Beschreibung

Erleben Sie die Faszination dieses einzigartigen Altbaus und genießen Sie zeitgemäßes Wohnen auf rund 165 m<sup>2</sup> inmitten des lebendigen Stadtzentrums.

Diese Wohnung vereint geschickt den historischen Charme des Altbaus mit modernem Wohnkomfort.

Entdecken Sie drei Schlafzimmer, die alle zur überdachten Ostterrasse hin ausgerichtet sind. Kochen Sie in der großzügigen Küche, die genügend Platz für Ihre Traumküche und einen Essbereich bietet. Das loftartige Wohnzimmer mit hohen Decken und Holzbalken besticht durch seine luftige und offene Atmosphäre. Hier finden Sie Raum für eine großzügige Sofalandschaft, Ihr Homeoffice und sogar einen Flügel. Die Westterrasse lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Das Hauptbadezimmer verwöhnt Sie mit Dusche, Bidet und Whirlpool-Badewanne. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss bietet weiteren Komfort.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, wobei dieser lediglich die Außenfassade betrifft. Erhalten Sie den historischen Charme und profitieren Sie gleichzeitig von modernen Renovierungen.

Ein Parkplatz für Ihr Auto rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes Parken direkt vor der Tür.

Die Wohnung liegt zentral im Stadtzentrum und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen.

Die Immobilie ist energieeffizient isoliert, sowohl in den Wänden als auch im Dachbereich. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, während das Warmwasser durch einen Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Die Isolierung entspricht den neuen Standards und umfasst eine 18 cm starke Untersparrenisolierung, was zu einem geringen Energieverbrauch während der Heizperiode im Winter führt.

Die hochwertige Isolierung trägt nicht nur dazu bei, im Winter Wärme zu bewahren, sondern reguliert auch die Innentemperatur im Sommer. Dank dieser Isolierung bleibt es auch bei nächtlicher Belüftung im Inneren angenehm kühl, selbst bei hohen Außentemperaturen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnambiente verzaubern!

Die Wohnung wird voraussichtlich ab Juni 2024 bezugsfertig sein.

Gerne führen wir Sie persönlich durch diese Immobilie.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage im Zentrum von Erlangen.

Mit nur 5 -10 Gehminuten oder einer kurzen Fahrradfahrt gelangen Sie ins pulsierende Zentrum von Erlangen. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Angebote sowie die renommierte Universität.

Der Theaterplatz, ein zentraler Treffpunkt für Veranstaltungen und kulturelle Events, ist bequem in nur 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zum Regnitz-Wiesengrund bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur zu genießen. Dieser idyllische Park ist nur 1,5 Kilometer entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten



im Freien ein.

Die Wohnung verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, während der Hauptbahnhof in nur 1 Kilometer Entfernung liegt.

Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von nur 4 Minuten die Autobahn A73, die Richtung Nürnberg oder Bamberg führt. Diese strategische Lage erleichtert Ihnen die Mobilität in der Region erheblich. Die Wohnung ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Die historische Stadt Bamberg ist nur 35 Minuten entfernt, während der Nürnberger Flughafen in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Dank der Nähe zu den Autobahnen A73 und A3 sind auch entferntere Ausflugsziele bequem erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für Entdeckungstouren in der Umgebung macht. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben, Naturerlebnissen und hervorragender Verkehrsanbindung. Entdecken Sie die Vorzüge dieser einmaligen Umgebung und erleben Sie ein vielfältiges und bereicherndes Lebensumfeld.

## Sonstige Angaben

**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.



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











# 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?

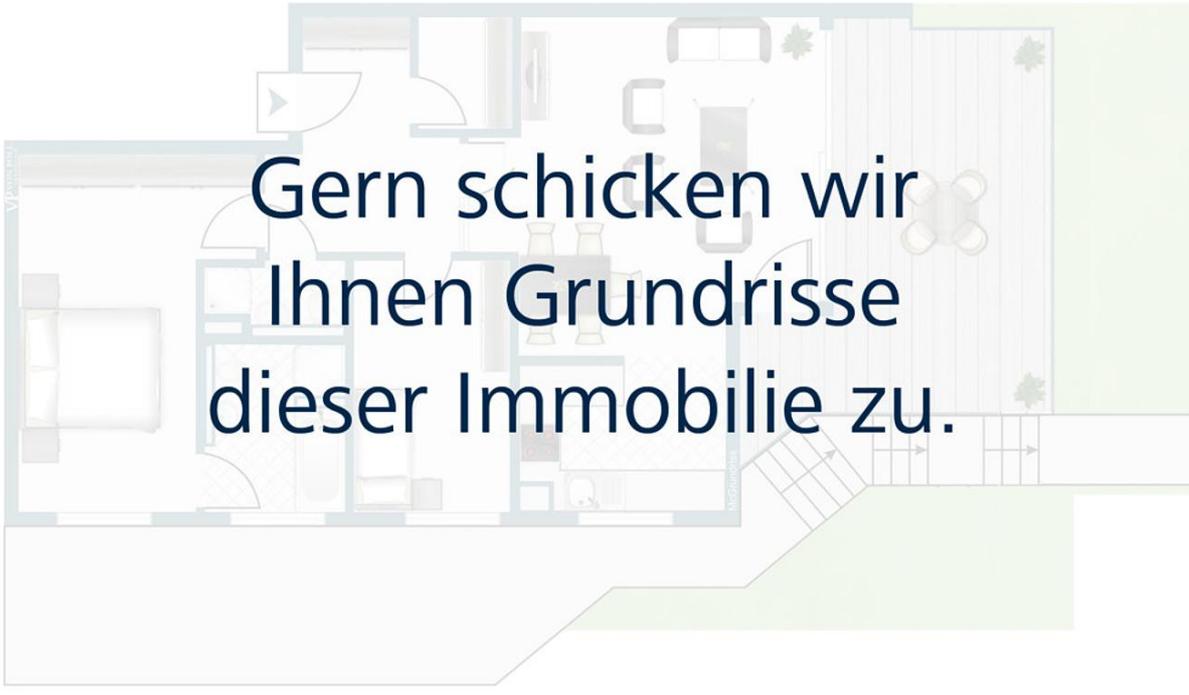
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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](mailto: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

