



91052 Erlangen Stadtgefühle



www.von-poll.com

350.000 €

Kaufpreis

68 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Hausgeld	265 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.04.2028
Baujahr (Haus)	1987
Energieverbrauchskennwert	55.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Bodenbelag

- Fliesen ✓
- Parkett ✓

Bauweise

- Massivbauweise ✓

Heizungsart

- Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

- Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 3 - Zimmer Wohnung
- Balkon
- Einbauschränk in Diele

- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in angenehm ruhiger Lage im geschützten Hinterhaus eines gepflegten Mehrparteienhauses. Trotz der zentralen Stadtlage genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Ein ideales Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit entspannter Atmosphäre verbinden möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum bietet und einen angenehmen ersten Eindruck hinterlässt. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume. Das helle Wohnzimmer überzeugt durch seine freundliche Ausstrahlung und bietet genügend Raum für einen gemütlichen Wohnbereich mit Essplatz. Die separate Küche ist funktional geschnitten, durch ein Fenster natürlich belichtet und bietet beste Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung.

Das ruhig gelegene Elternschlafzimmer schafft mit seiner angenehmen Größe einen entspannten Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ideal für unterschiedliche Lebensmodelle oder Bedürfnisse. Das Tageslichtbad ist praktisch gestaltet und komplettiert das stimmige Raumangebot.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Hier lässt sich der Alltag wunderbar hinter sich lassen. Bei einem Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein am Abend.

Lage

Diese charmante Wohnung befindet sich in sehr bevorzugter Lage im Herzen Erlangens, ruhig gelegen in einem gepflegten Hinterhaus und abgeschirmt vom Trubel des Stadtgeschehens. Hier genießen Sie eine Oase der Ruhe, ohne auf die Vorteile einer zentralen Lage verzichten zu müssen. Die geschützte Innenhofsituation sorgt für ein angenehmes Wohnklima mit viel Privatsphäre und ist ideal für all jene, die urbanes Leben schätzen, aber dennoch Wert auf Entspannung und Zurückgezogenheit legen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar, was insbesondere für Familien ein echter Pluspunkt ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung sowohl innerhalb der Stadt als auch in die gesamte Metropolregion. Für Pendler bietet die nahegelegene Autobahnauffahrt eine komfortable Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Parks, Grünanlagen und Naherholungsgebiete befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Verbindung aus Ruhe, Zentralität und hoher Lebensqualität und spricht gleichermaßen Paare, Singles sowie kleine Familien an.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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













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



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

