



91056 Erlangen

Zukunftssicher wohnen oder clever anlegen – 2 Zimmer mit eigenem Stellplatz im Parkhaus



www.von-poll.com

240.000 €

Kaufpreis

53,82 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,82 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,84 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	240.000 €
Hausgeld	287 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.02.2027
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Manuelle Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- abschließbarer Kellerraum
- überdachter und abschließbarer Fahrradabstellplatz
- PKW Stellplatz im Parkhaus



Beschreibung

Ganz oben wohnen – ruhig, privat und mit Perspektive.

Die Wohnung befindet sich in der obersten Ebene eines gepflegten Hauses mit Erdgeschoss und Obergeschoss darunter. Diese Position im Haus schafft ein angenehmes, geschütztes Wohngefühl mit viel Privatsphäre und einem besonderen Maß an Ruhe. Hier genießt man ein entspanntes Zuhause mit Abstand zum Alltag und einem Wohnambiente, das nachhaltig gefragt ist.

Die 2-Zimmer-Wohnung im Erlanger Westen überzeugt mit einem durchdachten Grundriss: Der offene Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die separate Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und lässt sich flexibel möblieren.

Ein besonderer Vorteil ist der Stellplatz im direkt angrenzenden Parkhaus – komfortables und wettergeschütztes Parken mit kurzen Wegen. Zusätzlich gehören zur Wohnung ein eigener abschließbarer Kellerraum sowie ein separates, abschließbares Fahrradhaus im Außenbereich. Praktisch, sicher und komfortabel.

Mit ca. 53,82 m² Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung kompakt, funktional und vielseitig nutzbar. Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung, Siemens und Universitätsstandorten – eine Kombination, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Ob zur eigenen Nutzung oder als wertstabile Investition mit guter Vermietbarkeit: Diese Wohnung bietet beides.

Einige Bilder wurden digital möbliert und dienen ausschließlich der besseren Darstellung. Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

Sie möchten mehr erfahren?

Fordern Sie das vollständige Exposé an oder rufen Sie uns direkt unter 09131 82 89 000 an.

Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Erlanger Westen – einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit guter Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Buslinien, das Fahrradwegenetz und kurze Wege zum Hauptbahnhof verbinden schnell mit Innenstadt, Universitäts- und Siemens-Campus. Über die A73 und B4 sind Nürnberg, Fürth und Bamberg ebenso schnell erreichbar.

Auch die wichtigsten Arbeitgeber wie das Universitätsklinikum, die FAU, Siemens Healthineers/Energy sowie das Medical Valley sind gut erreichbar – ebenso Herzogenaurach mit Adidas und Puma.

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 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:

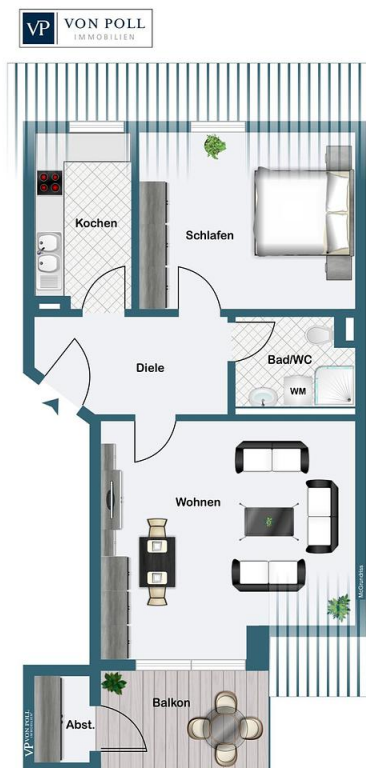
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.













Ihre Immobilienspezialisten

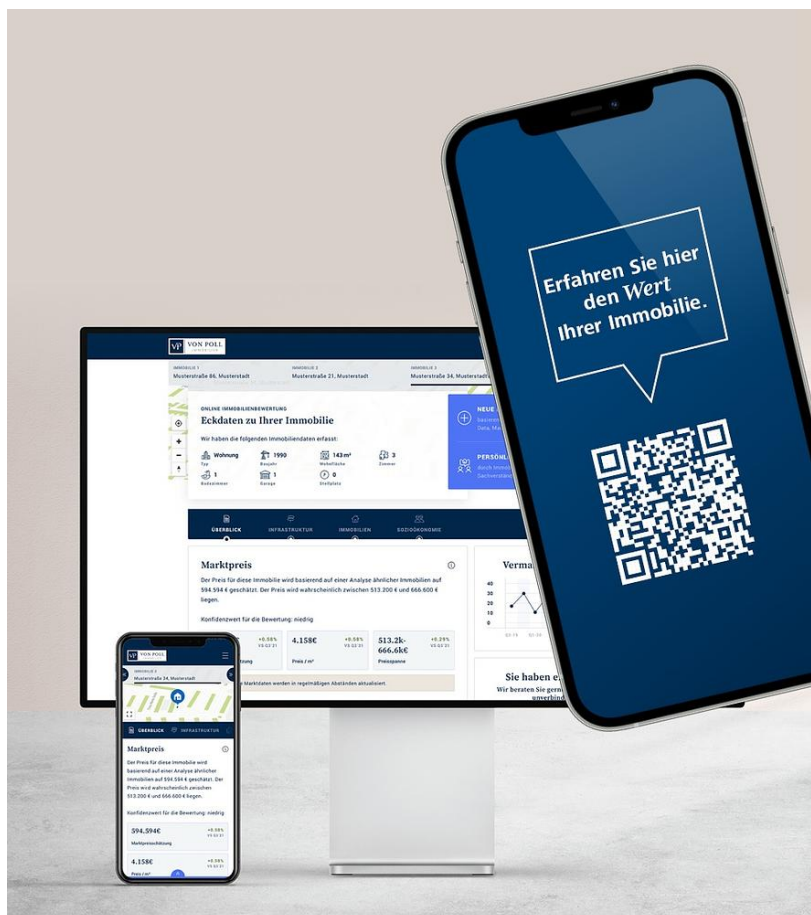
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

