

Erlangen – Erlangen

# Siemensnahe top 1-Zi.-Wohnung mit TG-Platz - ERLANGEN

Objektnummer: 24125005



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24125005
Wohnfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

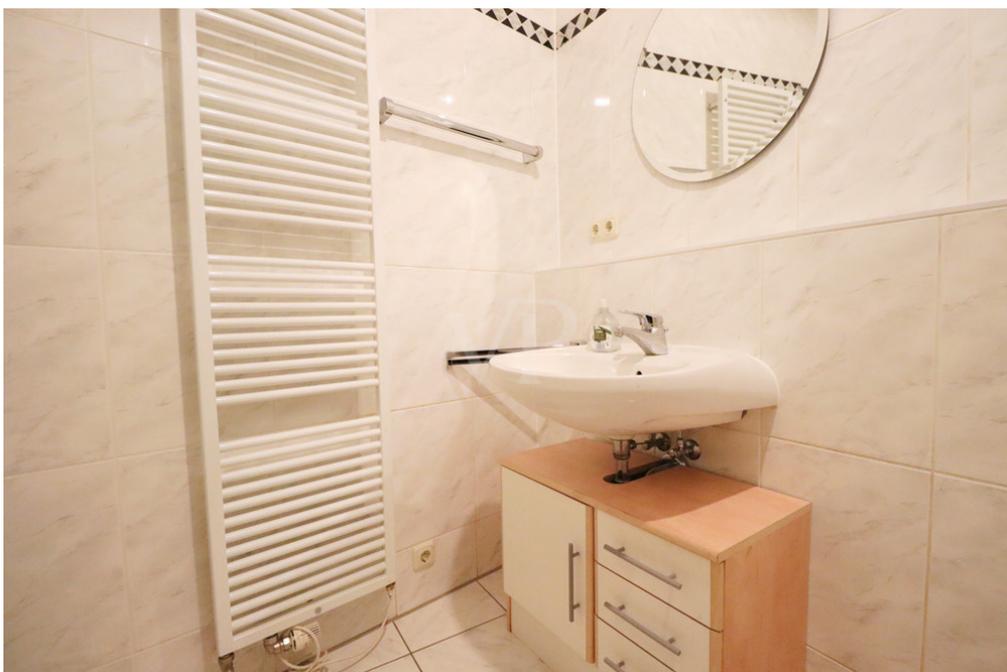
Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie

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



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

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

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Ein erster Eindruck

Kapitalanleger, Singles, Studenten und Senioren aufgepasst!!! Das ca. 41 qm große 1-Zimmer Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Ein Flur bietet Platz für große Garderobenschränke. In den großen Wohn-Schlafrum bringt die große Fensterfront (3-fach verglast) viel Helligkeit. Von hier haben Sie direkten Zugang auf die ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse. Auf Ihrer Terrasse im Grünen können Sie Ihren Morgenkaffee mit Sonnenschein genießen. Die geräumige Küche mit Fenster und Zugang zum Abstellraum/Speise bietet genug Platz für alle Kochbegeisterten und ist durch den Wohn-Schlafrum zu erreichen. Das deckenhoch hellgeflieste Badezimmer verfügt über einen Handtuchheizkörper, Dusche, Waschbecken und WC. Für Ihren Pkw steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

\*\*\*\*\* Die Wohnung und der Tiefgaragenplatz sind derzeit vermietet: 656,- € Miete Wohnung (inkl NK 110,- €) 90,- € Miete Tiefgaragenstellplatz Das Hausgeld beträgt 156,- €. Hinzu kommt die Erhaltungsrücklage von 48,- €. Insgesamt also 204 €. Mit dieser Wohnung haben Sie eine gute Kapitalanlage! Für weitere Details und Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals. Bitte hier auch unbedingt Ihre Rufnummer angeben. Gerne kann ein persönlicher Besichtigungstermin vereinbart werden.

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Ausstattung und Details

Möbliert vermietet:

Inkl. Einbauküche, Schränke in Flur und Wohn-/Schlafzimmer, Bett, Waschmaschine

- Wohn-/Schlafraum Laminatboden in Holzoptik
- Badezimmer raumhoch gefliest
- Flur/Küche/Abstellraum gefliest
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Alles zum Standort

Sie wohnen inmitten der Erlanger Innenstadt in ruhiger Lage. Die Siemens-Büros sind von hier in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Erlanger Arcaden, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Drogerien, Banken, Ärzte, Apotheken, Kliniken, Fakultäten, Verwaltungseinrichtungen der Universität Erlangen, Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht. Auf der Autobahn A73 in Richtung Nürnberg oder Bamberg befinden Sie sich in ca. 3 Minuten über die Auffahrt "Erlangen-Zentrum". In nur 30 Minuten sind Sie in Bamberg oder in 20 Minuten am Nürnberger Flughafen.

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 109.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24125005 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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