

Erlangen – Erlangen

# Charmante Dachgeschosswohnung in sehr zentraler Lage Erlangens: ein Zuhause, viel Atmosphäre

Property ID: 23125080



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

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## At a glance

Property ID	23125080	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Floor	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	3	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1983		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	122.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2024		

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## The property



Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## The property



Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## The property

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

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)

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## The property

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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

[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



Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschoss-Wohnung im Herzen der Stadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt genügend Platz für eine kleine Familie, ein Pärchen oder Singles, die eine gemütliche und zentral gelegene Immobilie suchen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1985. Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und öffentliche Verkehrsmittel bequem und schnell zu erreichen. Dennoch liegt die Wohnung ruhig in einem grünen Hinterhof und bietet somit eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Erholung abseits des Trubels. Die Immobilie besticht durch ihren praktischen Grundriss und die gut aufgeteilten Räumlichkeiten. Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer bietet sogar Platz für eine Badewanne. Ein Highlight der Wohnung ist der schöne Balkon, auf dem man entspannte Stunden im Freien verbringen kann. Im Jahr 2018 wurden die Wände frisch gestrichen und eine neue Küche eingebaut. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und ansprechenden Look. Weiterhin wurde 2023 ein neuer Schweden-Ofen installiert und der Flur sowie die Küche und das Bad mit einem neuen Parkettboden versehen. Schön ist auch der neue Teppich im Wohnzimmer, der für ein gemütliches Ambiente sorgt. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktives und gemütliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen Termin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Details of amenities

- neuwertige Küche
- schön eingewachsener Balkon mit viel Grün
- Kamin-Holz-Ofen mit Glasscheibe
- wohnlich gestalteter Spitzboden (nicht in Wohnflächenberechnung erfasst)
- ruhige Top-Lage mitten in Erlangen
- mit Tiefgaragenstellplatz
- Bibliothek-artiges Einbauregal über zwei Stockwerke

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## All about the location

Das Gebäude befindet sich in einer absoluten Top-Lage im Zentrum Erlangens, in Hinterhof einer ruhigen Anliegerstraße Die Fußgängerzone und der Schlosspark sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in nächster Nähe. Alles in Allem perfekte Voraussetzungen für angenehmes Wohnen.

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 122.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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.

Property ID: 23125080 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)