

Erlangen – Erlangen

Historische Kapitalanlage im Zentrum von Erlangen

CODE DU BIEN: 24021008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 144 m²

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021008
Surface habitable	ca. 201 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1707

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 109 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
krefeld@von-poll.com

www.home.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

Une première impression

Dieses historisch wertvolle Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Erlangen. Freigelegtes Fachwerk kombiniert mit modernen Elementen verschaffen dieser Immobilie ein einzigartiges Wohngefühl, sorgt für eine konstante Mieterauslastung und dank der zentralen Lage eine hohe Frequentierung der Gewerbeeinheiten. Mit viel Liebe zum Detail wurde von 1997 - 1999 das gesamte Gebäude kernsaniert. 2017 wurden in den Wohnungen alle Bäder erneuert und Renovierungsarbeiten vorgenommen. Das Haus ist aufgeteilt in zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eine 1-Zimmer-Wohnung und eine 2-Zimmer-Wohnung, jeweils mit Balkon. Jede Einheit ist vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von insgesamt 59.100 EUR p.a.. Vorteile auf einem Blick: - Denkmalschutz AfA - Innenstadtlage - nur 200m zum Hauptbahnhof - ideale Verkehrsanbindung - laufend instand gehalten & 2017 modernisiert - 5 vermietete Einheiten: 3 x Wohnraum, 2 x Gewerbe - Nettokaltmiete von 59.100 EUR / Jahr - geringer Verwaltungsaufwand

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

Tout sur l'emplacement

Im Zentrum von Erlangen gelegen bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus nicht nur ein einzigartiges Ambiente, sondern auch eine unschlagbare Lage im Herzen der Stadt. Direkt vor Ihrer Haustür finden Sie alles, was das Herz begehrt: Die renommierte Friedrich-Alexander-Universität, das angesehene Universitätsklinikum und der lebendige Hauptbahnhof sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Gerade für Studenten, Mitarbeiter des Klinikums, Pendler oder Gewerbetreibende bietet diese Lage unschätzbare Vorteile. Die Goethestraße selbst ist gesäumt von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants. Hier erleben die Bewohner das lebendige Treiben der Stadt hautnah. Nicht zuletzt profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von A nach B zu gelangen, schnell die wichtigsten Autobahnen zu erreichen oder die umliegenden Annehmlichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24021008 - 91054 Erlangen – Erlangen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com