

Erlangen – Alterlangen

# Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wohlfühlatmosphäre

Objektnummer: 25125032



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25125032	Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1962	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## 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)



Finanzierung  
berechnen





Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Die Immobilie



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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

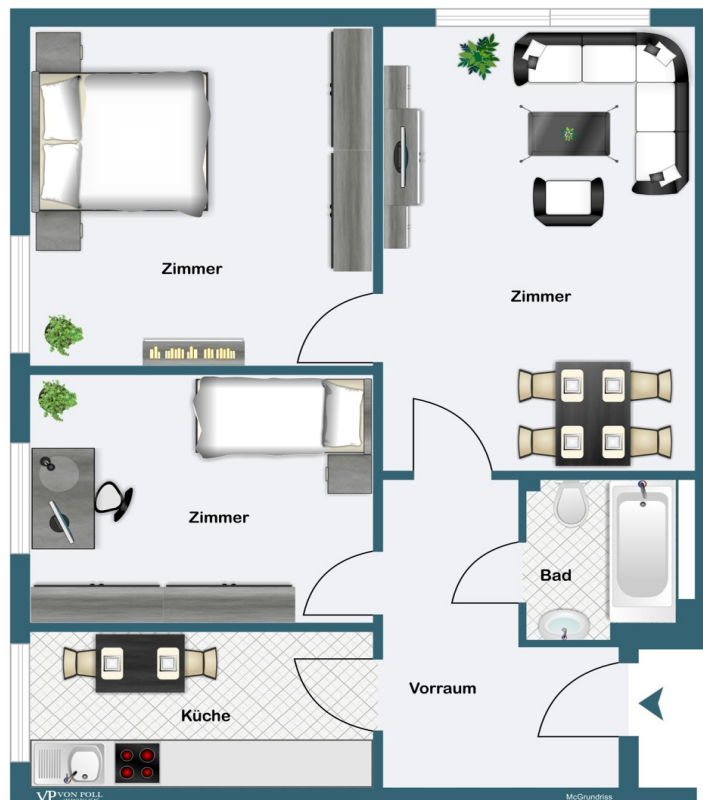
Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1962, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die Immobilie umfasst drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Sie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnmöglichkeit suchen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet, um den verfügbaren Platz optimal zu nutzen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen einladenden Flur, der Zugang zu allen weiteren Räumen bietet. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgarnitur sowie einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls gut dimensioniert und bieten genug Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlafbereich, Büro oder Gästezimmer – hier können Ihre Wohnideen verwirklicht werden. Der Zustand der Wohnung ist insgesamt sehr gut, da sie fortlaufend instandgehalten wurde. Die Ausstattungsqualität bietet alle Annehmlichkeiten, die für den täglichen Bedarf notwendig sind. Die Gemeinschaftsflächen des Hauses und die gepflegte Umgebung tragen zusätzlich zur Attraktivität des Angebots bei. Zur Wohnung gehört ein Keller, welcher zusätzlichen Stauraum anbietet und den Wohnkomfort weiter erhöht. Mit ihrer vorteilhaften Größe und funktionalen Raumaufteilung steht diese Wohnung für praktisches und zugleich behagliches Wohnen. Die Kombination aus guter Lage und einem soliden Gebäude spricht für ein interessantes Angebot, das sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren von Interesse sein dürfte. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet.

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Ausstattung und Details

- Aufzug im Haus
- großzügiger Kellerbereich
- Weiße Einbauküche
- Stellplatz in der angrenzenden Garage
- Wohnung liegt im Erdgeschoss
- Interessante Raumaufteilung
- Eingangstüre kürzlich erneuert
- Rollläden an den Fenstern
- Weitere Parkplätze in der unmittelbaren Umgebung
- Durchlauferhitzer im Bad für Energieeinsparung
- Sicherheitstüre mit Schallschutz



Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und charmanten Wohngebiet, das sowohl durch seine idyllische Lage als auch durch seine exzellente Anbindung überzeugt. Diese attraktive Adresse befindet sich in einem gewachsenen, gut gepflegten Umfeld, das den idealen Mix aus städtischer Nähe und grüner Ruhe bietet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie von hier aus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die das Leben in dieser Umgebung besonders angenehm machen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie bequem und schnell in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen gelangen können. Auch für Pendler bietet die Lage dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und dem Autobahnanschluss einen idealen Ausgangspunkt. Für Naturliebhaber ist die Umgebung ebenso ein Gewinn – zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar, was diese Lage besonders familienfreundlich macht. Kurz gesagt: Diese Lage vereint alles, was man sich von einer Wohnlage wünschen kann – ruhiges, grünes Umfeld mit urbanem Komfort und exzellenter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 25125032 - 91056 Erlangen – Alterlangen

## 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)