

Erlangen – Erlangen Ost

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in zentraler Lage - Perfekt für Familien

Property ID: 24125075



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 290 m²

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

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

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

At a glance

Property ID	24125075	Rent price	2.800 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Additional costs	300 EUR
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2007	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 50 EUR (Rent)		

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	96.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

The property



Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

The property



Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

The property



Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

The property

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen displays a detailed property analysis dashboard with various charts and data points.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – 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

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

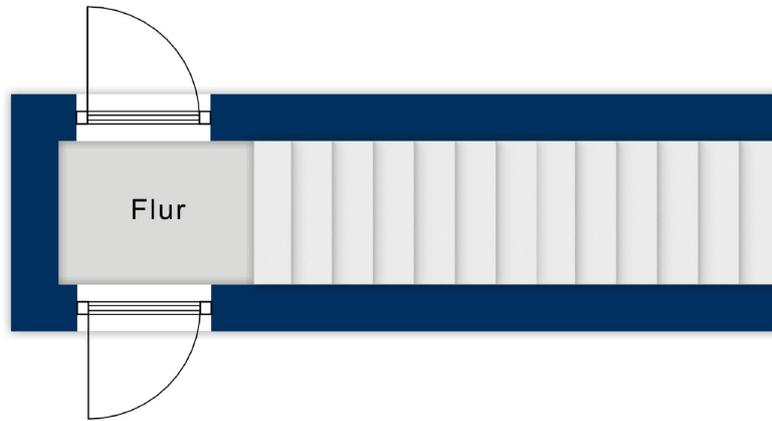
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 bietet eine Wohnfläche von ca. 165 m² und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 290 m². Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität sowie eine funktionale Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten ist. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiden Badezimmer sind modern ausgestattet und sorgen für hohen Komfort im Alltag. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele mit einem praktischen Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, einschließlich eines Kühlschranks, und lässt keine Wünsche offen. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zur Terrasse, die Ihnen einen schönen Blick in den gepflegten Garten ermöglicht. Hier finden Sie auch ein Gartenhäuschen und Gartengeräte, die inklusive sind. Der Außenbereich bietet Raum für Freizeitaktivitäten und Entspannung. Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer ist mit einem weiteren Einbauschränk ausgestattet, der für eine ordentliche Unterbringung Ihrer Kleidung sorgt. Die Immobilie bietet mit einer Zentralheizung zuverlässige Wärmeversorgung und zusätzlich eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher, die zur nachhaltigen und kosteneffizienten Energiegewinnung beiträgt. Eine Entkalkungsanlage sorgt für verbessertes Wasser im gesamten Haus. Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet somit ein sofort beziehbares Zuhause. Die hellen Räume und die durchdachte Anordnung der Zimmer schaffen ein einladendes Wohnambiente, das sowohl Funktionalität als auch Behaglichkeit vereint. Kürzlich erfolgte Modernisierungen: - 2022 Installation Wasserenthärtungsanlage - 2022 Neuverlegung der Terrasse - 2023 Installation PV-Anlage (7.47 kWp) und Speicher (6.75 kWh) - 2024 Erneuerung Markisenstoff - 2024 Durchführung Fassadenreinigung Die Vermietung der Immobilie ist auf 3 Jahre befristet (bis einschließlich Februar 2028).

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Details of amenities

Inventarliste:

- PV-Anlage (7.47 kWp) und Speicher (6.75 kWh)
- Wasserenthärtungsanlage
- Einbauküche mit Granitoberfläche inkl. Kühlschrank sowie Herd, Ofen und Spülmaschine
- Einbauschränk in der Diele im Erdgeschoss
- Einbauschränk in einem der Schlafzimmer im Obergeschoss
- Waschmaschine und Trockner in einem der beiden Kellerräume
- Gartenhäuschen inkl. Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) und Gasgrill
- Gartenmöbel
- Tischtennisplatte

Mögliches Inventar (auf Absprache):

- Verbleib eines großen Schränks in einem der beiden Kellerräume
- Verbleib der Deckenlampen, aber Austausch seitens Mieter möglich
- Zweiter Kühlschrank im Keller

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

All about the location

Die Lage des Hauses ermöglicht eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und bietet in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Dadurch ist eine angenehme Lebensqualität sichergestellt. Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind in unmittelbarer Reichweite, Flughafen und Bahnhof gut erreichbar. Mit diesem Einfamilienhaus erwerben Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Raumaufteilung als auch durch seine moderne Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Property ID: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com