

Erlangen – Erlangen Ost

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in zentraler Lage - Perfekt für Familien

CODE DU BIEN: 24125075



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 2.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 290 m²

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

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

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125075
Surface habitable	ca. 165 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 50 EUR (Location)

Prix de loyer	2.800 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	96.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.08.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

La propriété



CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

La propriété



CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

La propriété



CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

La propriété

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

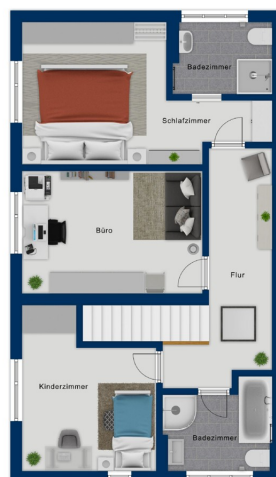
Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

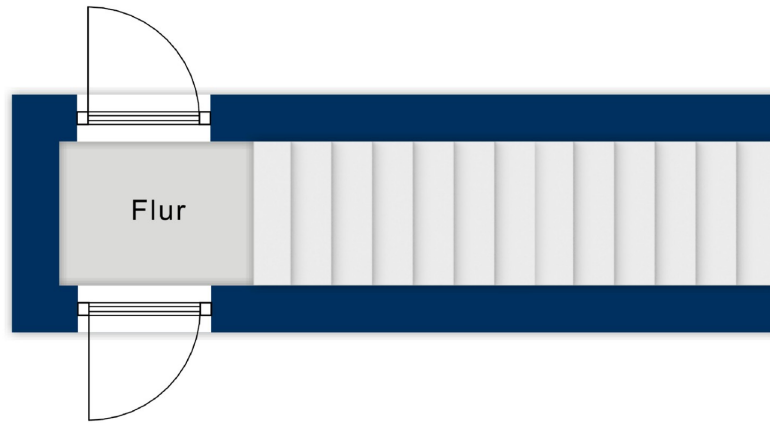
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Une première 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).

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24125075 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Contact

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

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