

Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

# Bezugsfertiges Wohnglück auf 2 Etagen in grüner Lage!

CODE DU BIEN: 24125089



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

- 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: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125089
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	389.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	172.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La propriété



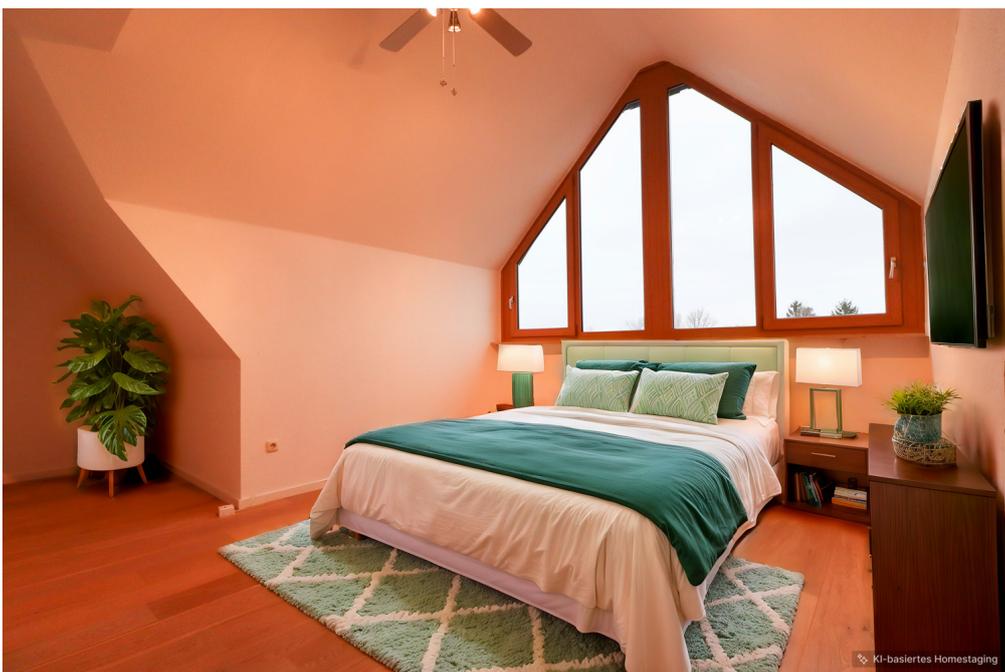
CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

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



CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La propriété

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)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

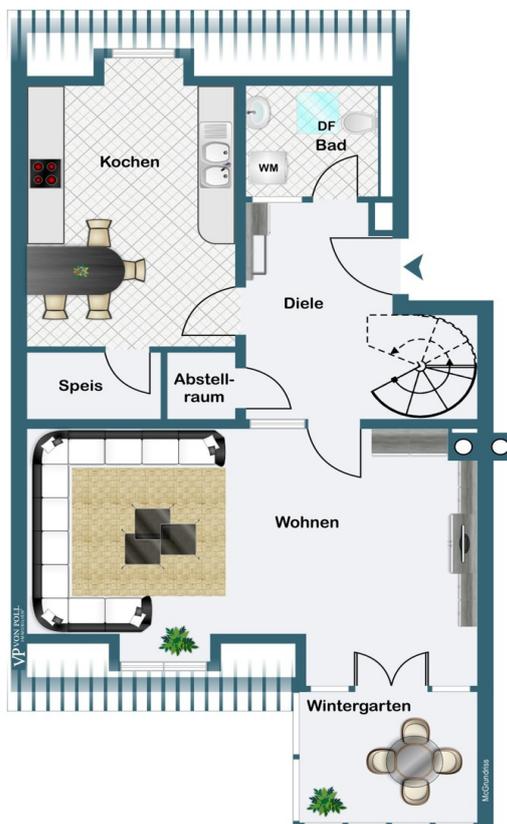


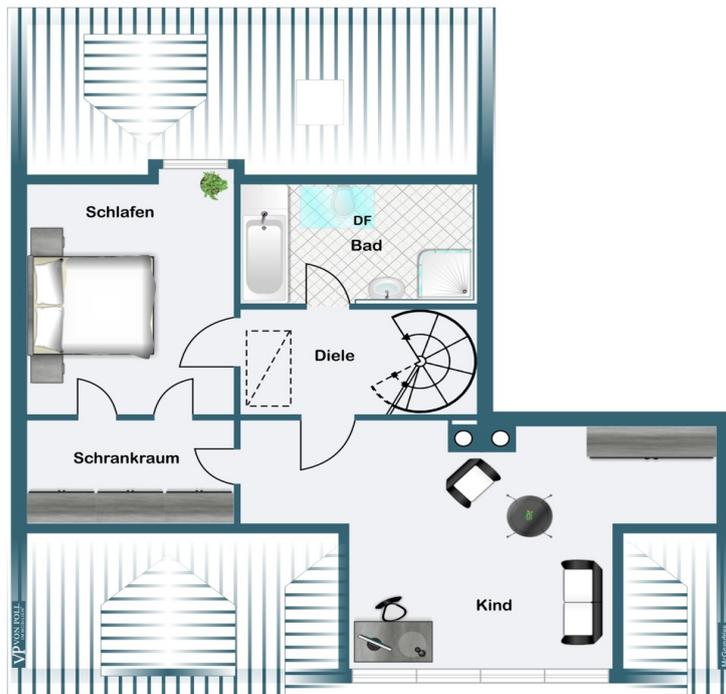
Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## 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: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Une première impression

Diese moderne Maisonette-Wohnung erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und bietet ein komfortables und funktionales Zuhause. Die 1989 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Singles, Paare oder Familien, welche Wert auf ein schönes Wohnambiente legen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich, der einen reibungslosen Übergang in die weiteren Zimmer ermöglicht. Das Herzstück der unteren Etage bildet das geräumige Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung viele Möglichkeiten zur Einrichtung bietet. Dank großzügiger Fensterfronten ist der Raum lichtdurchflutet und schafft eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Angrenzend zum Wohnzimmer finden Sie die Küche, welche viel Platz für eine Essgelegenheit bietet. Diese überzeugt durch praktische Arbeitsflächen und eine durchdachte Anordnung, die das Kochen erleichtert. Ein Highlight dieses Wohnbereiches ist der Zugang zum verglasten Wintergarten mit elektrischer Markise, welche sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Stunden bei jedem Wetter eignet. Auch sind hier Heizkörper vorhanden, welche die verglaste Terrasse heizen kann. Auf derselben Etage befindet sich ein modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, das sowohl von Gästen als auch von den Bewohnern genutzt werden kann. Im oberen Bereich der Maisonette erwartet Sie das geräumige Schlafzimmer, das genügend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel bietet. Das Schlafzimmer gewährleistet durch seine Lage eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und somit auch als Wohlfühlbereich genutzt werden kann. Der dritte Raum dieser ansprechenden Wohneinheit kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer gestaltet werden, je nach individuellem Bedarf. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die in den kalten Monaten für eine angenehme Wärme sorgt. Die Ausstattungsqualität bietet die Basis, auf der eigene Wohnideen verwirklicht werden können, ohne dass umfangreiche Renovierungen nötig wären. Ein weiterer Vorteil der Wohnung ist die verkehrsgünstige Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Diese Maisonette-Wohnung verbindet funktionale Raumaufteilung mit modernen Elementen und bietet eine behagliche Wohnatmosphäre. Sie eignet sich hervorragend für all jene, die das Zusammenspiel aus komfortablem Wohnen und urbaner Anbindung zu schätzen wissen. Ob für Berufstätige mit Homeoffice oder als privater Rückzugsort – diese Immobilie erfüllt alle Ansprüche. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten und modernisierten Wohnraums zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Détails des commodités

- Wohnen auf 2 Etagen
- verglaster Wintergarten mit Heizanschluss
- Einbauküche
- Großzügiger, moderner Schnitt
- 3. Stock Endetage mit Ausblick
- Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Tout sur l'emplacement

Erlangen Tennenlohe ist ein ländlicher Stadtteil im Nordwesten von Erlangen, etwa 7 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Stadtteil ist gut an die B4 und A3 angebunden, was eine schnelle Verbindung zu Erlangen und Nürnberg ermöglicht. Umgeben von Feldern und dem Naturschutzgebiet „Tennenloher Forst“, bietet Tennenlohe eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Der Stadtteil verfügt über eine Grundschule, Kindergärten und Sporteinrichtungen, weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind in Erlangen zu finden. Tennenlohe verbindet ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit zu städtischen Einrichtungen und sorgt für eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung.

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 172.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24125089 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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