

Erlangen – Erlangen

# Sonnige 2-Zimmer-Erdgeschoss Wohnung mit Terrasse - direkt in der Innenstadt

????????? ??????????: 24125066



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

????? ???????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 51 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24125066	????? ???????	265.000 EUR
????????????	ca. 51 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	1		
????????????	1		
????? ?????????????	1982	?????????	???????
		????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	178.80 kWh/m²a
???????????????	30.01.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	F
		?????????????????	
		?????????? ?? ??	1982
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

?? ????????



??????? ??: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

?? ????????



**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)



**VP VON POLL  
FINANCE**

## 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



??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

?? ????????

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)

??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ???, ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.



??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> in einem zentral gelegenen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im Hinterhaus des Gebäudes und hat eine direkte Anbindung über die eigene Terrasse an den grünen Innenhof. Dadurch ist die Wohnung ruhig und doch zentral. Sie verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und einem separaten Gäste-WC sowie einen offenen Wohnbereich mit angrenzender Küche. Die Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für einen kleinen Tisch und Stühle. Die Lage der Wohnung ist sehr zentral im Stadtteil Erlangen Innenstadt und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung. Neben den nahen gelegenen, öffentlichen Parkplätzen stehen auch Anwohnerparkplätze mit entsprechendem Ausweis zur Verfügung. Ebenfalls ist die Erlanger Universitätsklinik in direkter Nachbarschaft und somit fußläufig zu erreichen. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt zur Vermietung. Aktuell ist die Wohnung noch vermietet. Insgesamt handelt es sich um eine charmante Wohnung mit großem Potenzial, die ideal ist für Käufer, die auf der Suche nach einer individuellen Gestaltungsmöglichkeit in zentraler Lage sind. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen und das vorhandene Potenzial zu erkennen. Bitte beachten: Die angegebenen Bilder sind digital mit künstlicher Intelligenz möbliert.

??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

???????????????? ???? ??????????

- Einbauküche
- Laminatboden

??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Gegend von Erlangen. Sie profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig gut erreichbar, mit Bushaltestellen und einem Bahnhof in der Nähe, die schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gebiete bieten. Für Autofahrer ist die Lage ebenso ideal, da wichtige Straßen und Autobahnen zügig zu erreichen sind. Zudem sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Wohnlage besonders attraktiv macht.

??????? ???????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

??????? ?????????: 24125066 - 91054 Erlangen – Erlangen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)