

Erlangen – Alterlangen

# Sonnige Wohlfühloase in ruhiger, grüner Lage!

????????? ??????????: 25125025



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ??: 650 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ??? ??????

|                      |                         |                              |   |
|----------------------|-------------------------|------------------------------|---|
| ???????? ??????????  | 25125025                | ????? ???????                | 1.290.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 155 m <sup>2</sup>  | ??????                       | ?????????????   |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? | ??????????????               | ?????????????????   |
| ?????????            | 4                       | ??????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???    | 2                       | ??????????                   | ?????????   |
| ????????????         |                         | ??????????????               |   |
| ????????????         | 2                       | ???????????????????????????? | ca. 20 m <sup>2</sup>   |
| ????? ?????????????? | 1989                    | ??????                       | ???????   |
|                      |                         | ????????                     | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

|  |                      |  |                |
|--|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ????????? ????????   | ?????????<br>???????????????   | 209.52 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 30.08.2034           | ?????????????<br>?????????????????   | G              |
| ????? ????????????                                   | ???????              | ?????????????  |                |
|  |                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 1989           |

???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????



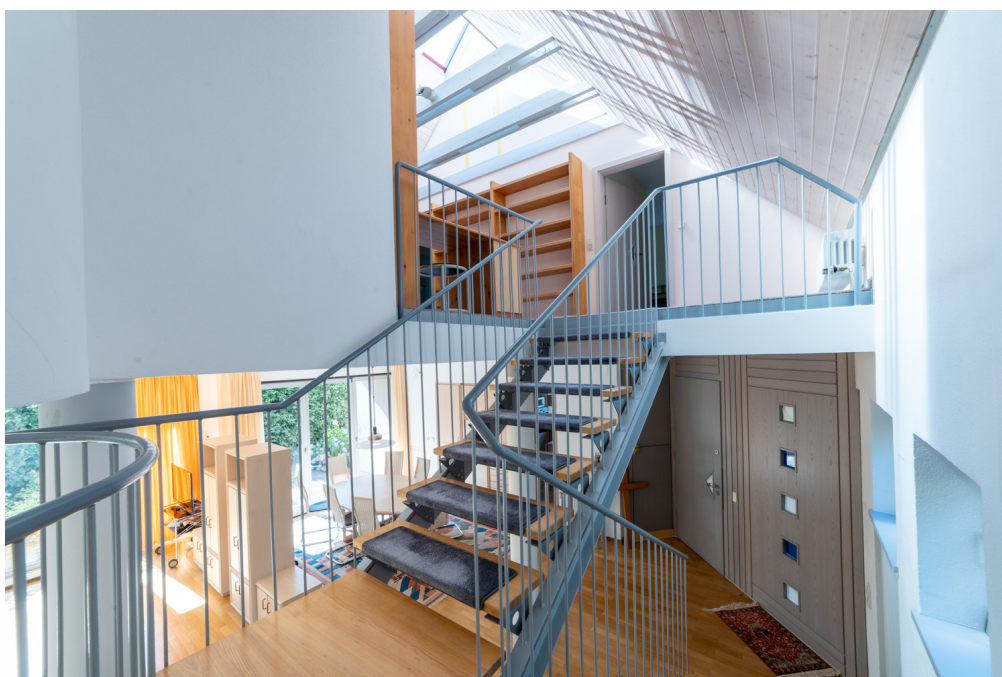
???????? ?????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????



???????? ?????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????



???????? ?????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????





???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????



???????? ?????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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



???????? ?????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





## 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


www.von-poll.com/erlangen





## 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

??????? ???????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

Dieses sehr geschmackvoll gestaltete, bezugsfertige Einfamilienhaus bietet ein komfortables Wohnerlebnis in einer gut angebenen Lage. Die Immobilie verfügt über drei bis vier großzügig geschnittene Zimmer, die sich optimal für eine kleine Familie oder ein Paar eignen. Die Gesamtfläche beträgt 120 Quadratmeter, verteilt auf eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit bietet. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in das helle und geräumige Wohnzimmer übergeht. Das Wohnzimmer zeichnet sich durch seine großzügigen Fenster aus, die viel natürliches Licht hereinlassen und den Raum freundlich erscheinen lassen. Hier besteht ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen Essbereich, der zu einem geselligen Abend einlädt. Die angrenzende Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design. Hier haben Sie genug Raum für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten und ausreichend Stauraum für Küchenutensilien und Vorräte. Eine funktionale Arbeitsfläche ermöglicht effizientes Arbeiten und Kochen. Das Haus verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die angenehme Rückzugsorte bieten. Die Schlafzimmer sind jeweils mit optionaler Aufteilung versehen, sodass sowohl ein großes Bett als auch ein Schrank problemlos Platz finden. Große Fenster sorgen auch hier für eine helle und freundliche Atmosphäre. Eines der Schlafzimmer könnte alternativ als Hobbyraum genutzt werden, je nach individuellem Bedarf. Das Büro welches auch ein viertes Zimmer sein könnte, ist derzeit offen im Obergeschoss gelegen. Das elegante Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäröbekten ausgestattet und bietet eine Badewanne sowie ein stilvolles Waschbecken. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC, das ideal für Besucher vorgesehen ist. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine, Trockner und Reinigungsgeräte bietet. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der kleine, aber gepflegte Garten, der viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Hier können Sie sowohl entspannen als auch der Gartenpflege nachgehen. Zwei Terrassen laden zum Sonnen ein. Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles, modernes und komfortables Wohnen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieses ganz besonderen Angebots zu überzeugen.

??????? ???????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

- Massive Bauweise
- Teilunterkellert
- Helle Fensterfronten
- Einbauküche
- Traumgarten

??????? ???????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

Alterlangen ist ein Stadtteil im Westen von Erlangen, der eine ruhige, teils ländliche Atmosphäre mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur kombiniert. Er grenzt im Süden und Osten an den Landkreis Erlangen-Höchststadt und im Westen an den Stadtteil Erlangen-Bruck. Die Umgebung von Alterlangen ist von Feldern, dem Erlanger Forst und dem Fluss Regnitz geprägt, was dem Stadtteil eine naturnahe Lage verleiht. Verkehrstechnisch ist Alterlangen bestens erschlossen. Die Bundesstraße B4 verläuft in unmittelbarer Nähe, sodass Erlangens Innenstadt und die umliegenden Städte gut erreichbar sind. Auch die Autobahn A73 ist schnell zu erreichen, was Pendler von und nach Nürnberg oder Forchheim begünstigt. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Stadtteil zuverlässig mit dem Zentrum von Erlangen. Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Für Erholung sorgen neben dem Erlanger Forst auch zahlreiche Wander- und Radwege. In den letzten Jahren ist Alterlangen durch Neubauten und moderne Wohnanlagen zunehmend auch für Familien und junge Berufspendler attraktiv geworden. Insgesamt ist Alterlangen aufgrund seiner Mischung aus ruhiger, naturnaher Lage und der guten Verkehrsanbindung ein bevorzugter Wohnort für Menschen, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorteile eines grünen, ländlichen Umfelds schätzen.



??????? ???????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 209.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 25125025 - 91056 Erlangen – Alterlangen

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

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

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)