

Erlangen / Alterlangen

# Erstbezug im Herzen von Alterlangen mit gehobener Ausstattung

????????? ??????????: 24021030



????? ?????????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 90,41 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

???????? ??????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021030	????? ???????	725.000 EUR
????????????	ca. 90,41 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	???????
????????	1	????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
?????????	3	??????	
?????????????? ??? ???????????	2	?????????	WC ??????????????, ???????????
???????????	1		
????? ?????????????	2024		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??????????, 33000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ????????	9.70 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	?????????????	
?????????????	08.03.2032	?????????????	A+
?????????????????		?????????????????	
??????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????		
	????? / ??????		

???????? ??????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

?? ?????????



Nah an der City. Nah an der Natur.



???????? ??????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
krefeld@von-poll.com

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



**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

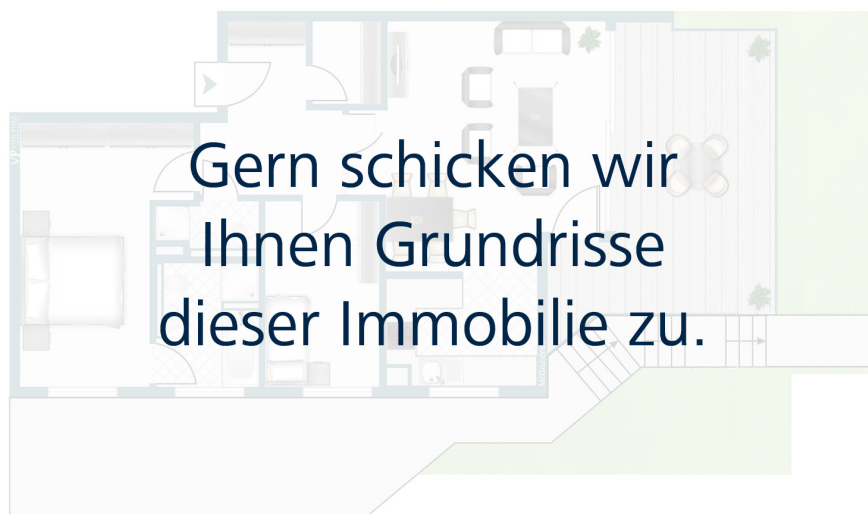
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

??????? ????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

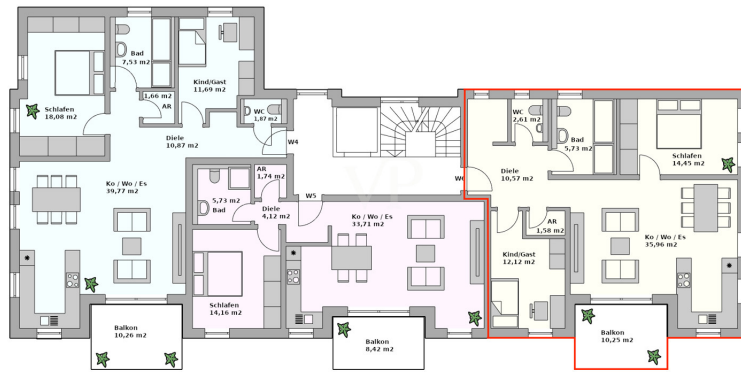
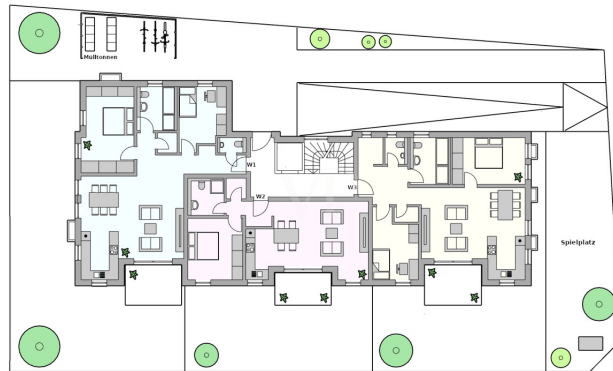
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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

???????? ?????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

???????



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



??????? ???????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

Im Erlanger Westen, zentral und ruhig gelegen im Stadtteil Alterlangen, wird auf einem Grundstück mit ca. 873 m<sup>2</sup> Fläche eine kleine, gemütliche Wohnanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten, Tiefgarage und Aufzug errichtet. Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 90,41 qm sorgt dafür, dass alle Altersgruppen ein komfortables wie hochwertiges Zuhause finden, das hohe Lebensqualität und dank der ökologisch zukunftsweisenden Ausführung als Effizienzhaus 55 ein nachhaltiges Investment in die eigene Zukunft verspricht. Ein ansprechendes Architekturkonzept und eine stilvolle Ästhetik sorgen innen wie außen für zeitlose Behaglichkeit und eine moderne Wohlfühlatmosphäre, die gepaart mit ihrem eigenen Wohnstil den ganz persönlichen Rückzugsort kreiert. Ihren Lieblingsplatz in der Sonne finden Sie, ohne das Haus verlassen zu müssen, auf den nach Süden ausgerichteten Balkon - so lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen. Die Fertigstellung ist für August 2024 geplant. VON POLL Immobilien freut sich darauf mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren.

??????? ???????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Hochwertige Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Südbalkon oder Terrasse
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung in allen Wohn-/Schlafräumen sowie im Badezimmer
- Edle und zeitlose Sanitärausstattung in den Badezimmern
- Bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung
- Kunststofffenster mit 3-Scheibenverglasung
- Elektrische Außenrollläden
- Color-Video-Gegensprechanlage
- Multimedia-Anschlüsse (TV + LAN) in Wohn- und Schlafraum
- Lüftungsanlage für automatische Be- und Entlüftung (mit Wärmerückgewinnung)
- Komfortabler Aufzug über alle Etagen
- Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im gemeinschaftlichen Waschaum im Keller
- Hocheffiziente, außentemperaturgesteuerte Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kinderspielplatz
- Überdachte Fahrradabstellplätze im Außenbereich

??????? ???????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

Nah an der City. Nah an der Natur. Dieses Neubauprojekt befindet sich im Zentrum des Stadtteils Alterlangen, der sich großer Beliebtheit erfreut, da es städtisches Wohnen und ländliche Gemütlichkeit optimal vereint. Die Vorzüge des Stadtlebens mit der komfortablen Infrastruktur sind spürbar nah, dennoch sind die grünen Wiesen der Regnitz oder auch der Europakanal nur einen Katzensprung entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe, weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbegebiete sind in wenigen Minuten erreicht. Für die Jüngsten und Heranwachsenden beheimatet der Bezirk Kitas, Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Bildungseinrichtungen, die fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr von ihrem neuen Zuhause aus nur wenige Minuten entfernt liegen. Ein Schwimmbad und zahlreiche Sportmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für Abwechslung im Alltag. Das Stadtzentrum ist gerade einmal 1,5 Kilometer entfernt, so dass Sie zum Hauptbahnhof Erlangen mit dem Bus innerhalb von zehn Minuten gelangen können. Mit dem Auto findet man sich in wenigen Augenblicken auf der Autobahn A73 mit ihrer nahen Verbindung zur A3 wieder. Für europa- und weltweite Reisen fährt man rund 20 Minuten zum Flughafen Nürnberg.

??????? ????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 9.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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. 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.

???????? ??????????: 24021030 - 91056 Erlangen / Alterlangen

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ???????????  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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