

Erlangen – Erlangen

# Geräumiges 2 Familienhaus in zentraler Bestlage mit großem Garten SOFORT VERFÜGBAR

VP azonosító: 24161026



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

VÉTELÁR: 1.249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 681 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Áttekintés

VP azonosító	24161026
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1938
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.249.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2009
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	14.06.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	338.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Az ingatlan

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)

Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Az els? benyomás

Geräumiges 2 Familienhaus in zentraler Bestlage mit großem Garten. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, ursprünglich 1938 erbaut, wurde fortlaufend umfanglich renoviert und modernisiert. Die letzte Sanierung fand 2009 statt, hier wurde die Heizungsanlage vollumfänglich erneuert und ein Niedertemperaturkessel wurde eingebaut. Das Objekt befindet sich auf einem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer und 2 Küchen, mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem gutem gepflegtem Zustand. Aufgeteilt ist es in 2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 75 m<sup>2</sup> sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> plus Keller mit ca. 79 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist Ausbaureserve im Spitzboden vorhanden. Der Ausbau einer 3. Wohneinheit wäre somit möglich. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, zusätzlich sind im Erdgeschoss das Bad und die Küche mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Energieausweis ist bereits beantragt. Die Ausstattungsqualität ist normal bis gehoben. Die Raumaufteilung ist praktisch und großzügig gestaltet, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz für Entspannung im Freien. Es gibt eine Terrasse mit 12,8 m<sup>2</sup>, auf der man die Sonne genießen kann, sowie einen Gartenbereich, der zum Verweilen einlädt. Das Highlight des Gartens ist ein Holzpavillon, in dem bis zu 10 Personen auch bei Schlechtwetter Platz finden. Zudem gibt es auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze für PKWs. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Die Nachbarschaft ist angenehm und familienfreundlich, was das Haus besonders für Familien interessant macht. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz und Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der professionelle Zustand und die praktische Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz für die ganze Familie oder auch ein Mehrgenerationenhaus suchen.

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Minden a helyszínr?!

Der Stadtteil Siedlung am Röthelheim, im Osten der Stadt Erlangen, begrenzt durch Sebalder Reichswald im Osten, die Artilleriestraße im Norden, das Gelände der Friedrich-Alexander-Universität (Biologikum, Physikum) im Süden sowie die Hartmannstraße im Westen. Der Stadtteil Siedlung am Röthelheim wurde nach Abzug der US Army um den Röthelheimpark erweitert. Der Rückzug der amerikanischen Truppen schuf für die Stadt Erlangen die städtebauliche Ausnahmesituation, in Innenstadtnähe einer Großstadt einen gesamten Stadtteil neu schaffen zu können. Neben der Ausweisung des Naturschutzgebietes Exerzierplatz im Süden des Röthelheimparks wurden sowohl Wohn-, Misch- als auch Gewerbegebiete geschaffen, die besonders durch eine Ansiedelung von Siemens Medical Solutions (heute Siemens Healthineers) geprägt wurden. Der Charme dieses besonderen Stadtteils wurde dadurch nicht nur erhalten, sondern durch neue Sport- und Freizeiteinrichtungen ergänzt. Dazu kommt dass viele schönen Alleen das ruhige Wohngebiet durchziehen und die grüne Lunge der nahen Innenstadt sind. Das Haus liegt an einer, wenn nicht der schönsten Alleen in dem Stadtteil Siedlung am Röthelheim, eingebettet zwischen Ohmplatz und Röthelheimbad. Die Innenstadt Erlangen ist fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen und auch die Anbindung an die Autobahnen A73 und A3 sowie die Schnellstraße nach Nürnberg und zum Flughafen Nürnberg machen den Standort sehr attraktiv.

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 338.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24161026 - 91052 Erlangen – Erlangen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganx & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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