

Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

# Erstklassiges Wohnen auf zwei Etagen: Moderne Maisonette in bevorzugter, grüner Lage!

**CODICE OGGETTO: 25125003**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25125003                 |
| Superficie netta    | ca. 103 m <sup>2</sup>   |
| Piano               | 3                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1989                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 365.000 EUR   |
| Appartamento           | Maisonette  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 172.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.12.2028           | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |

CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà



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)

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)

CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

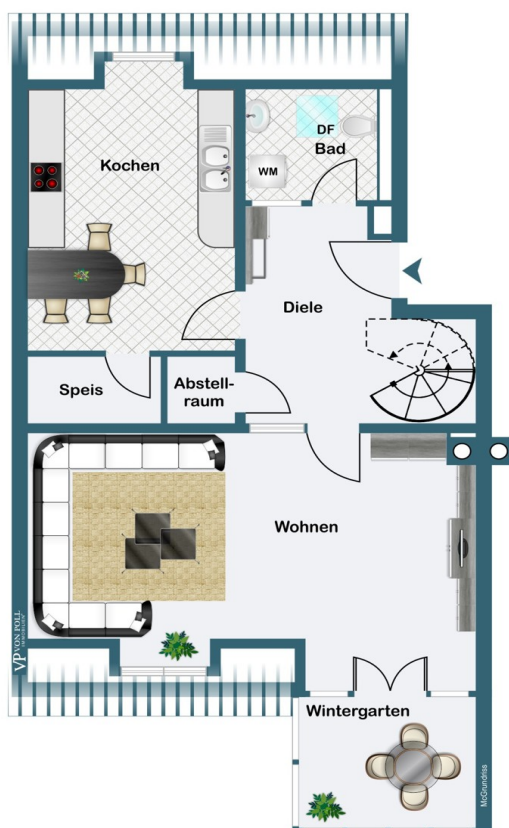


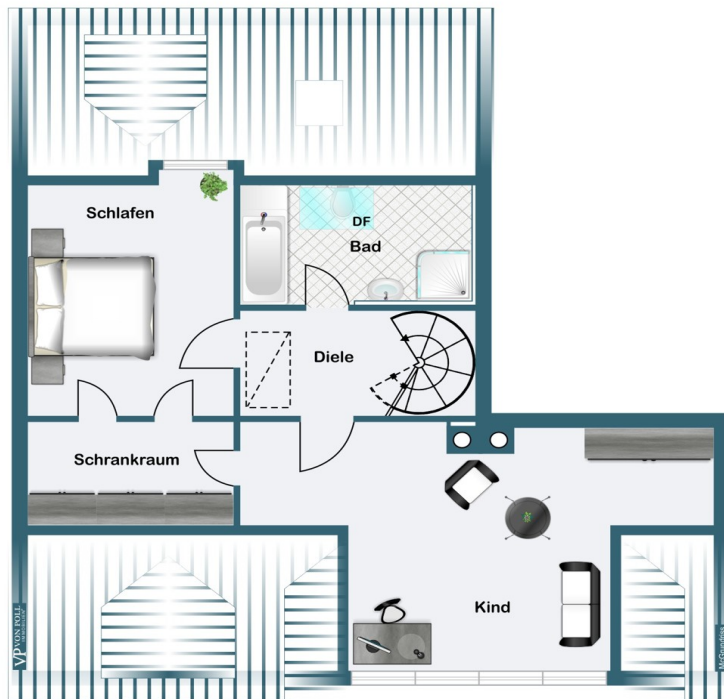
Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25125003 - 91058 Erlangen / Tennenlohe – Tennenlohe

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)