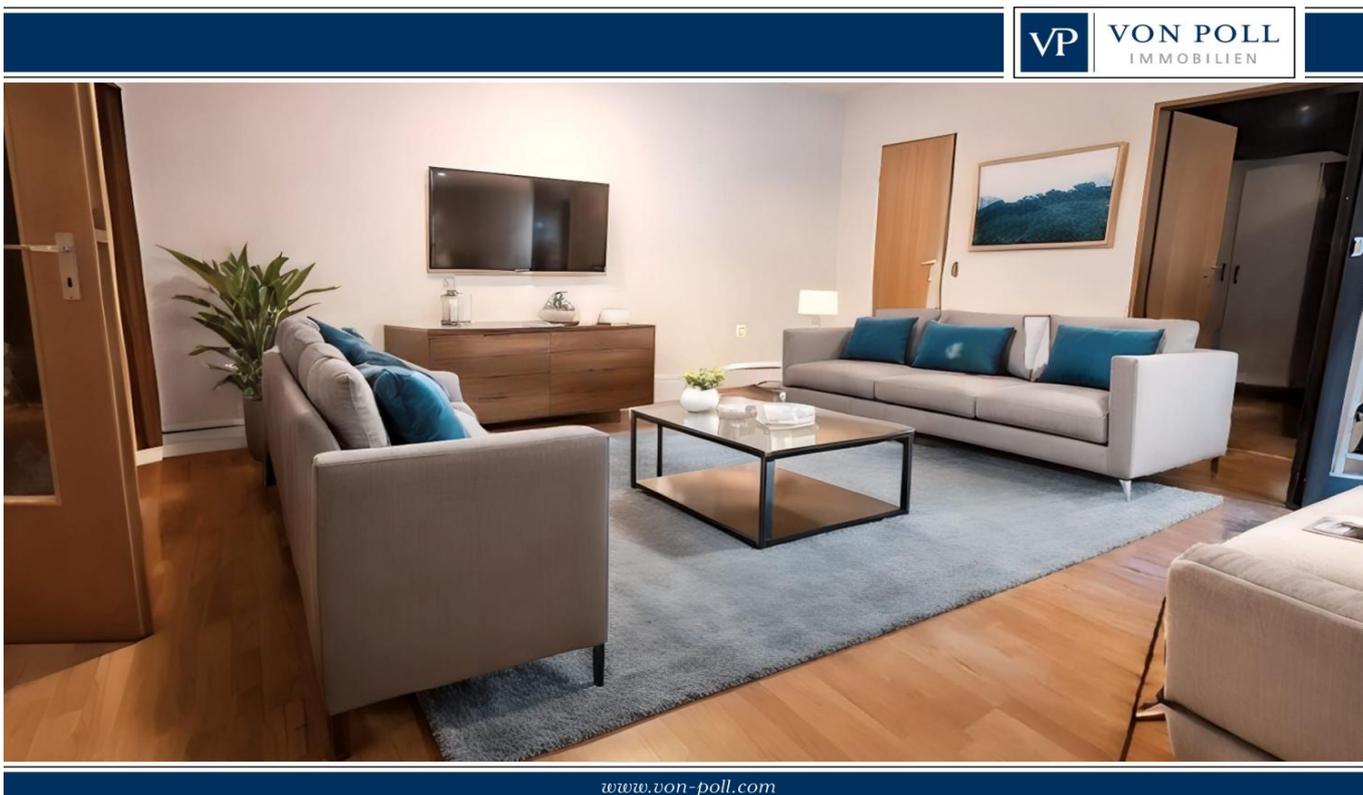


Erlangen – Erlangen

Kapitalanleger aufgepasst! Vermietete 2-Zimmer- Erdgeschoss Wohnung direkt in der Innenstadt

CODICE OGGETTO: 25125007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

- 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: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|---|
| CODICE OGGETTO | 25125007 | Prezzo d'acquisto | 265.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 51 m ² | Appartamento | Piano |
| Vani | 2 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto | 1 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 1 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Anno di costruzione | 1982 | | |

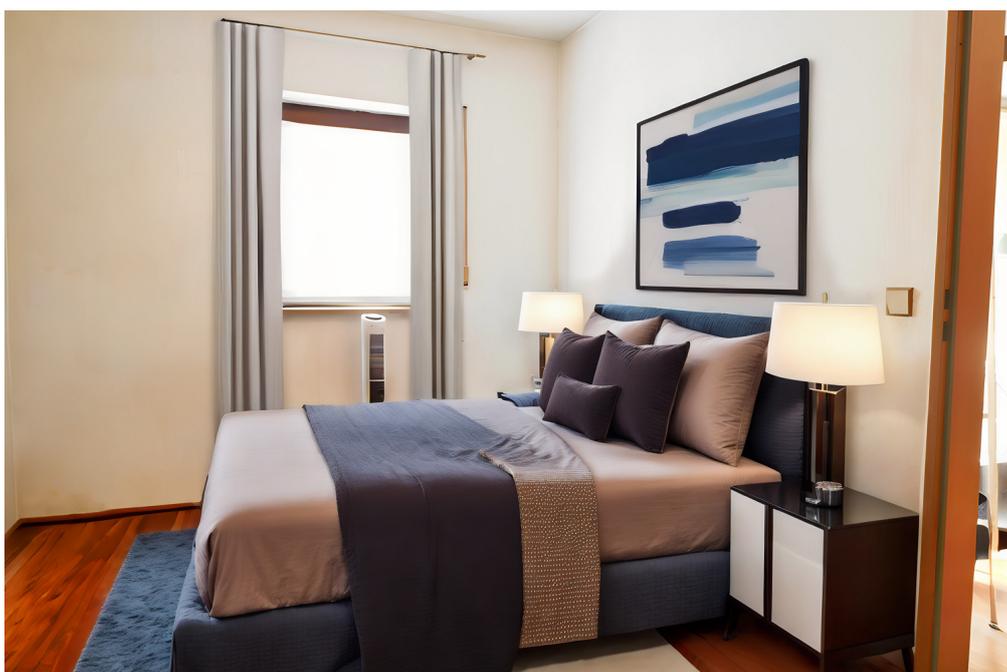
CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo finale di energia | 178.80 kWh/m ² a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.01.2029 | Classe di efficienza energetica | F |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982 |

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

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

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

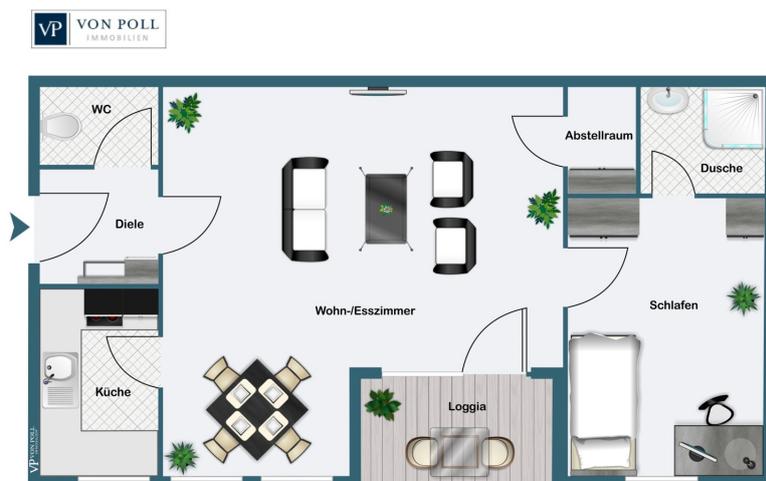
Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com



www.von-poll.com/erlangen

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

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: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

Una prima impressione

Die Wohnung ist noch bis mindestens Mitte 2025 vermietet und eignet sich als Investitionsobjekt oder zur Kapitalanlage. ---- Die angebotene Immobilie ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² 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 gelegen. Sie verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und einem separaten 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. --- Bitte beachten: Die angegebenen Bilder sind teilweise mit KI möbliert und auch gekennzeichnet.

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fußbodenheizung

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com