

Erlangen – Erlangen Nord

# Altbauliebe trifft Moderne

Número da propriedade: 24125056



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

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Numa vista geral

Número da propriedade	24125056	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1913		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	108.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.03.2023	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

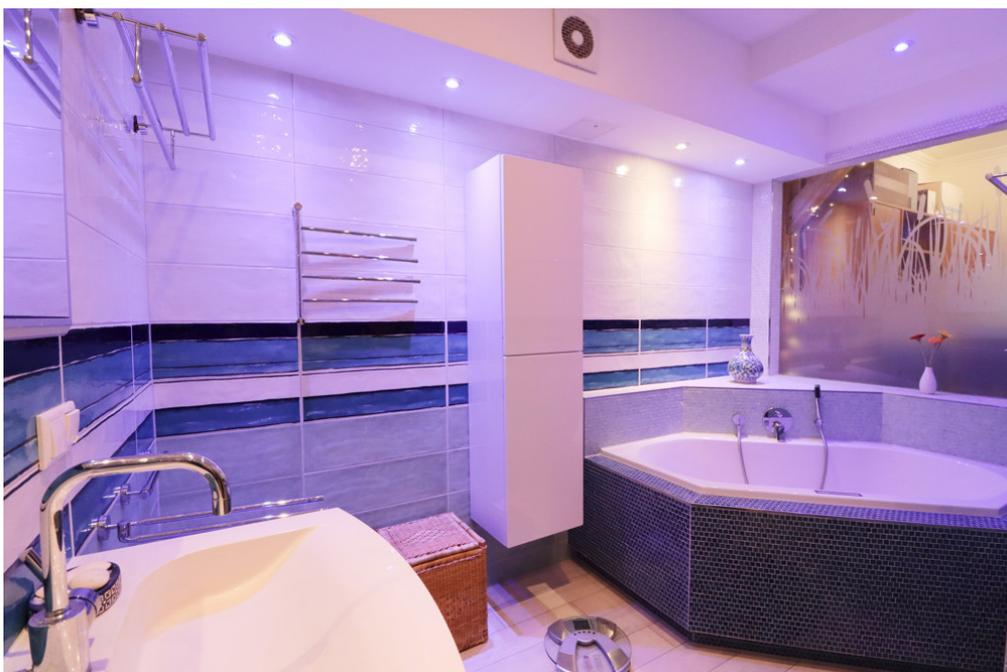
Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## O imóvel



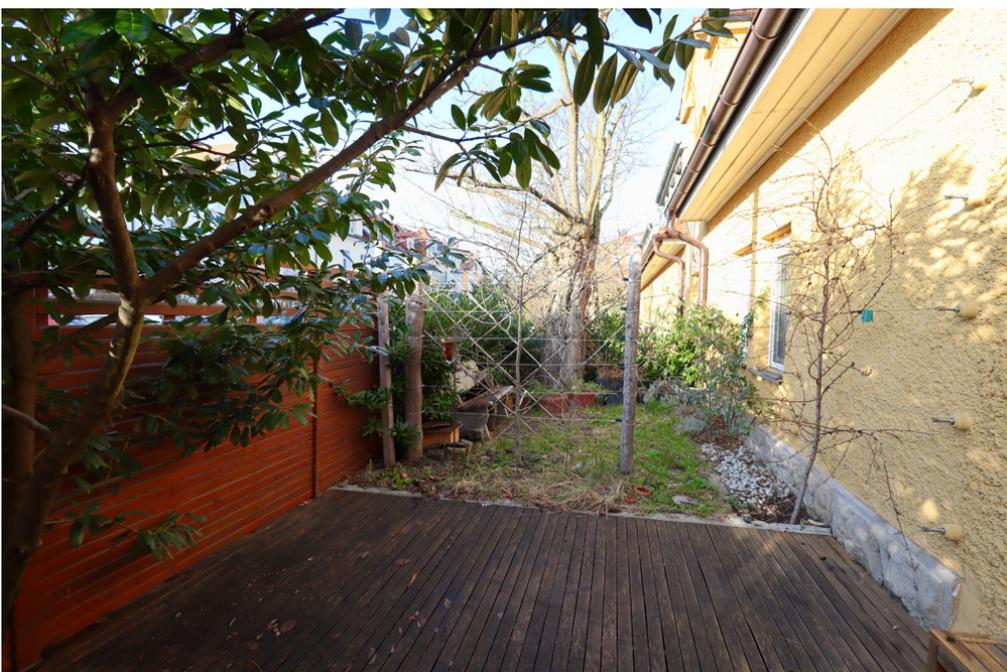
Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## O imóvel



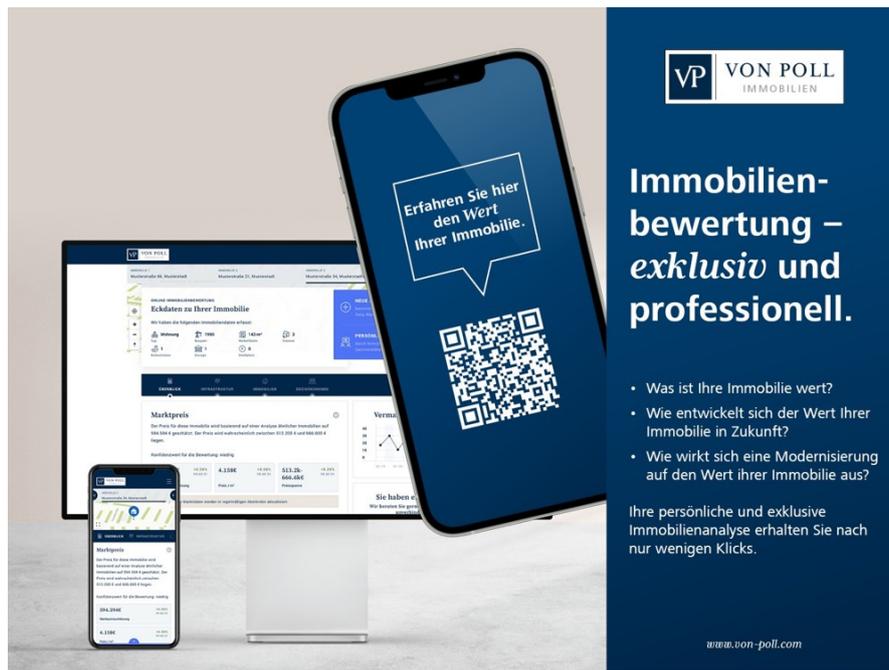
Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## O imóvel



Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## O imóvel



**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

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## O imóvel

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

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

VP VON POLL  
FINANCE

**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



Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Uma primeira impressão

Tauchen Sie ein in die Faszination dieses einzigartigen Altbaus und genießen Sie zeitgemäßes Wohnen auf großzügigen 165 m<sup>2</sup> im Herzen des pulsierenden Stadtzentrums. Wo Altbaucharme und moderner Wohnkomfort harmonisch verschmelzen: Diese besondere Wohnung vereint gekonnt den Charme der Vergangenheit mit den Annehmlichkeiten der Gegenwart. Entdecken Sie drei Schlafzimmer, die alle zur überdachten Ostterrasse hin ausgerichtet sind und lichtdurchflutete Wohlfühlatmosphäre bieten. Die großzügige Küche mit ausreichend Platz für Ihre Traumküche und einen gemütlichen Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Im loftartigen Wohnzimmer mit hohen Decken und freigelegten Holzbalken erwartet Sie ein luftiges und offenes Ambiente, in dem Sie eine großzügige Sofalandschaft, Ihr Homeoffice und sogar einen Flügel unterbringen können. Die Westterrasse bietet den perfekten Ort zum Entspannen und Genießen der Abendsonne. Das Hauptbadezimmer verwöhnt Sie mit Dusche, Bidet und einer einladenden Whirlpool-Badewanne, die pure Entspannung verspricht. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, steht unter Denkmalschutz, wobei dieser lediglich die Außenfassade betrifft. So bewahren Sie den einzigartigen Charme des Altbaus und profitieren gleichzeitig von modernen Renovierungen, die den Wohnkomfort auf höchstem Niveau gewährleisten. Ein eigener Parkplatz für Ihr Auto rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes Parken direkt vor der Tür. Die zentrale Lage im Stadtzentrum garantiert kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie überzeugt mit einer energieeffizienten Isolierung sowohl in den Wänden als auch im Dachbereich. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, während die Warmwasserversorgung durch einen Durchlauferhitzer sichergestellt wird. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen.

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Detalhes do equipamento

- \* 4 Zimmer
- \* Flur mit Garderobe
- \* 2 Terrassen
- \* Einbauküche
- \* Parkettböden
- \* Masterbad mit Dusche, Bidet und Whirlpool-Badewanne
- \* Gästebad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- \* Fliegengitter
- \* Außenwasserhahn mit Frostschutz
- \* Ventilatoren in Küche und Wohnzimmer
- \* Durchlauferhitzer in den Bädern
- \* Biohort Gartenhaus
- \* Robinienholzterrasse
- \* diverse kleinkronige Obstbäume
- \* Gas-Zentralheizung 2018 erneuert
- \* Hausgeld 370€ zzgl. 89€ Instandhaltungsrücklagen

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage im Zentrum von Erlangen. Mit nur 5 -10 Gehminuten oder einer kurzen Fahrradfahrt gelangen Sie ins pulsierende Zentrum von Erlangen. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Angebote sowie die renommierte Universität. Der Theaterplatz, ein zentraler Treffpunkt für Veranstaltungen und kulturelle Events, ist bequem in nur 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zum Regnitz-Wiesengrund bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur zu genießen. Dieser idyllische Park ist nur 1,5 Kilometer entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Die Wohnung verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, während der Hauptbahnhof in nur 1 Kilometer Entfernung liegt. Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von nur 4 Minuten die Autobahn A73, die Richtung Nürnberg oder Bamberg führt. Diese strategische Lage erleichtert Ihnen die Mobilität in der Region erheblich. Die Wohnung ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Die historische Stadt Bamberg ist nur 35 Minuten entfernt, während der Nürnberger Flughafen in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Dank der Nähe zu den Autobahnen A73 und A3 sind auch entferntere Ausflugsziele bequem erreichbar, was diese Lage besonders attraktiv für Entdeckungstouren in der Umgebung macht. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen urbanem Leben, Naturerlebnissen und hervorragender Verkehrsanbindung. Entdecken Sie die Vorzüge dieser einmaligen Umgebung und erleben Sie ein vielfältiges und bereicherndes Lebensumfeld.

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2023. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24125056 - 91054 Erlangen – Erlangen Nord

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)