

Erlangen – Erlangen

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

Número da propriedade: 25125007



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

PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 51 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

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

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125007	Preço de compra	265.000 EUR
Área	ca. 51 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1982	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

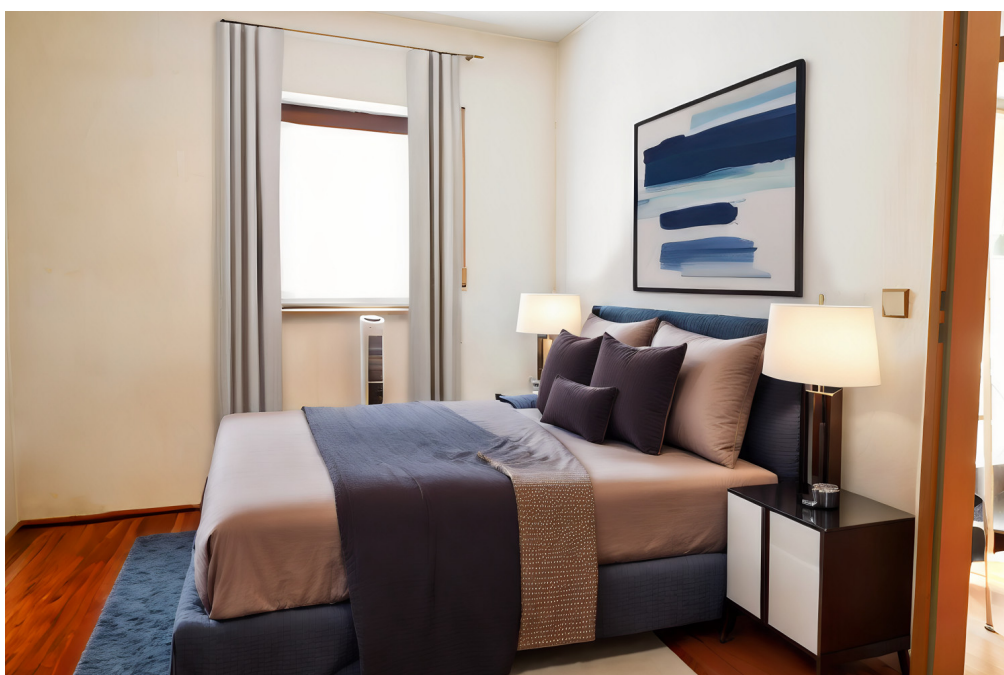
Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	178.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.01.2029	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## 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)

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

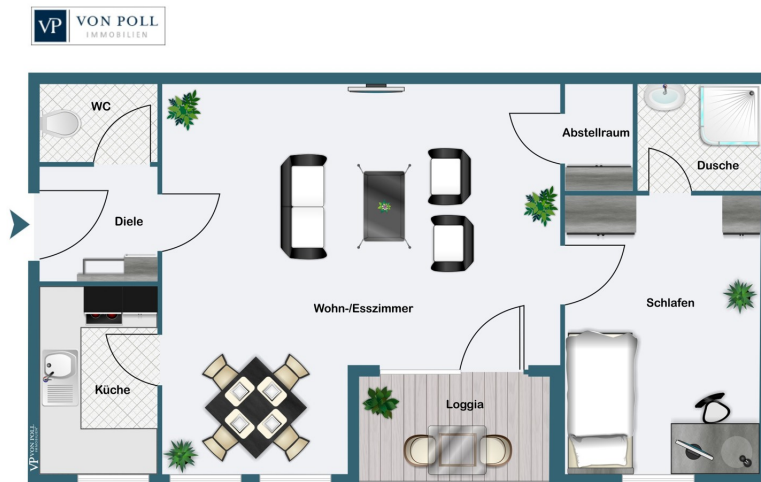
Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)



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

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Laminatboden
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25125007 - 91054 Erlangen – Erlangen

## 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)