



## 91052 Erlangen

2 Zimmer, Terrasse, Citylage: Perfekt für Singles und Paare



VON POLL  
IMMOBILIEN®

**248.500 €**

Kaufpreis

**43,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	43,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	248.500 €
Hausgeld	279 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.09.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 2 Zimmer
- \* 1 Terrasse
- \* Diele mit Einbauschränken
- \* Einbauküche
- \* Gemeinschaftsnutzung Waschmaschine und Trockner
- \* 1 gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz
- \* Zweifachverglasung mit Einbruchschutz



## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer zukünftigen Stadtwohnung! Die Wohnung ist hell und ruhig im Innenhof gelegen, was Ihnen eine angenehme und ruhige Atmosphäre mitten in der City garantiert. Die Immobilie ist ca. 43,5 m<sup>2</sup> groß und verfügt über eine Terrasse, eine offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und WC sowie eine Diele. Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet.

Das Wohnzimmer besticht nicht nur durch seine Helligkeit, sondern auch durch den direkten Zugang zur einladenden Terrasse. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank.

Dusche und WC im Badezimmer sorgen für Komfort und Entspannung nach einem langen Tag.

Das Apartment liegt sehr verkehrsgünstig mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, so dass Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen können. Kostenlose Parkplätze sind nur wenige Meter entfernt, was das Leben in der Stadt sehr bequem macht.

Dieses Stadtappartement ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder Berufspendler, die das urbane Leben schätzen. Mit seiner modernen Ausstattung und der Terrasse ist es ein ideales Zuhause. Die Immobilie ist ab Januar 2024 bezugsfertig.

Wenn Sie mehr über diese attraktive Stadtwohnung erfahren möchten oder eine Besichtigung wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute und entdecken Sie Ihre Traumwohnung!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in Erlangen. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten, Restaurants und die Universität. Auch der Regnitz-Wiesengrund, ein idyllischer Park, ist nur 1,5 Kilometer entfernt.

Die Wohnung ist ideal für alle, die das urbane Leben genießen und gleichzeitig die Natur schätzen.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Autobahn

Die nächste Busstation ist nur wenige Meter entfernt. Der Hauptbahnhof ist 1 Kilometer entfernt. Mit dem Auto sind Sie in nur 4 Minuten auf der Autobahn A73 in Richtung Nürnberg oder Bamberg.

Die Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Bamberg ist nur 35 Minuten entfernt, der Nürnberger Flughafen ist nur 20 Minuten entfernt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

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.



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



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









# 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







FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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





## Immobilienbewertung – *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



## 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)