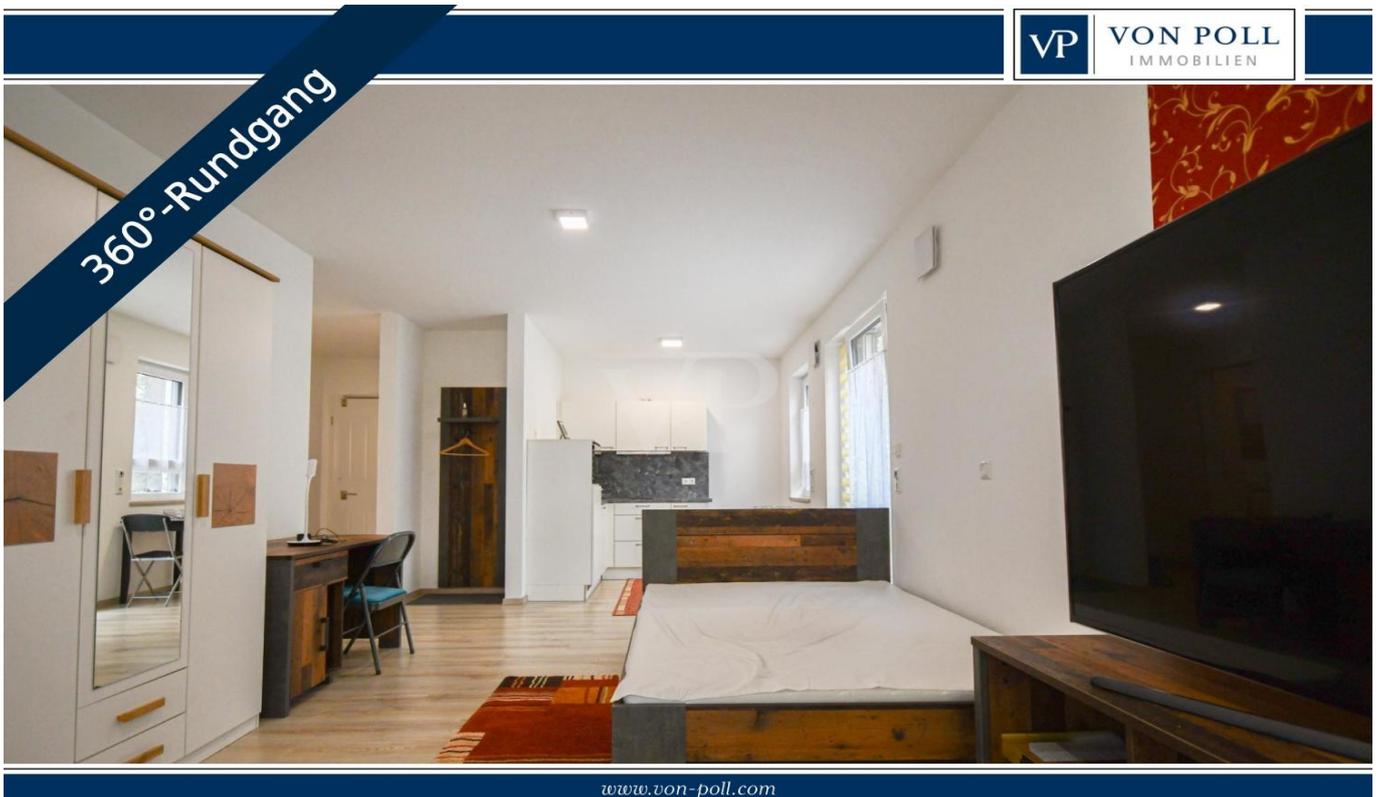


Erlangen

VON POLL | Gemütliches 1-Zimmer-Apartment mit sonniger Terrasse

Objektnummer: 25369018



KAUFPREIS: 274.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44,87 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25369018 | Kaufpreis | 274.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 44,87 m ² | Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Zimmer | 1 | Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 2020 | Bauweise | Massiv |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage | Ausstattung | Terrasse, Garten/ mitbenutzung |

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 39.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 11.10.2030 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

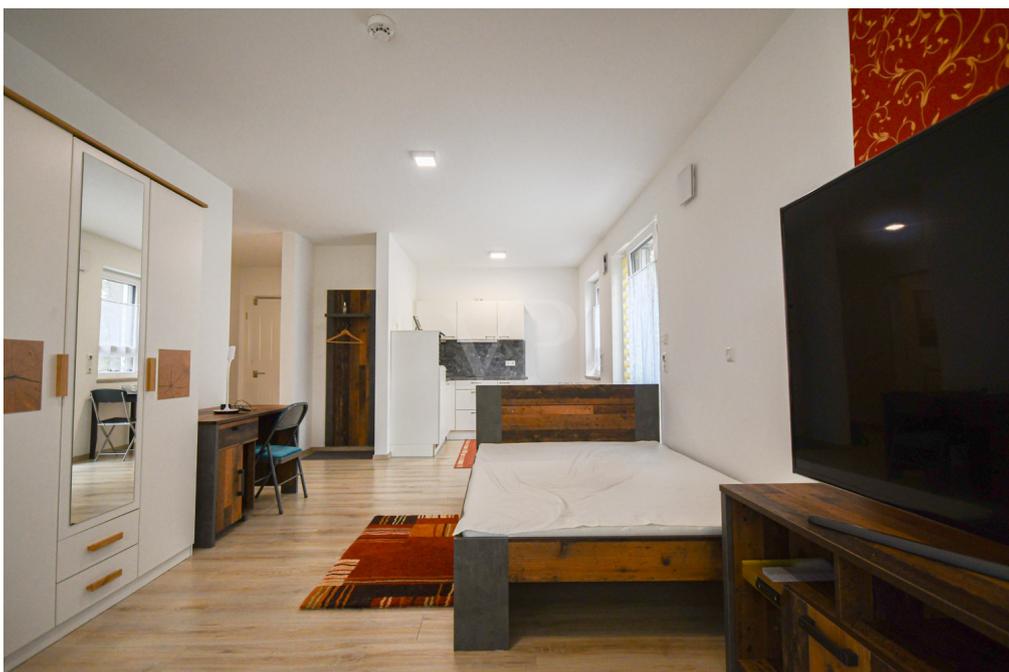
Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



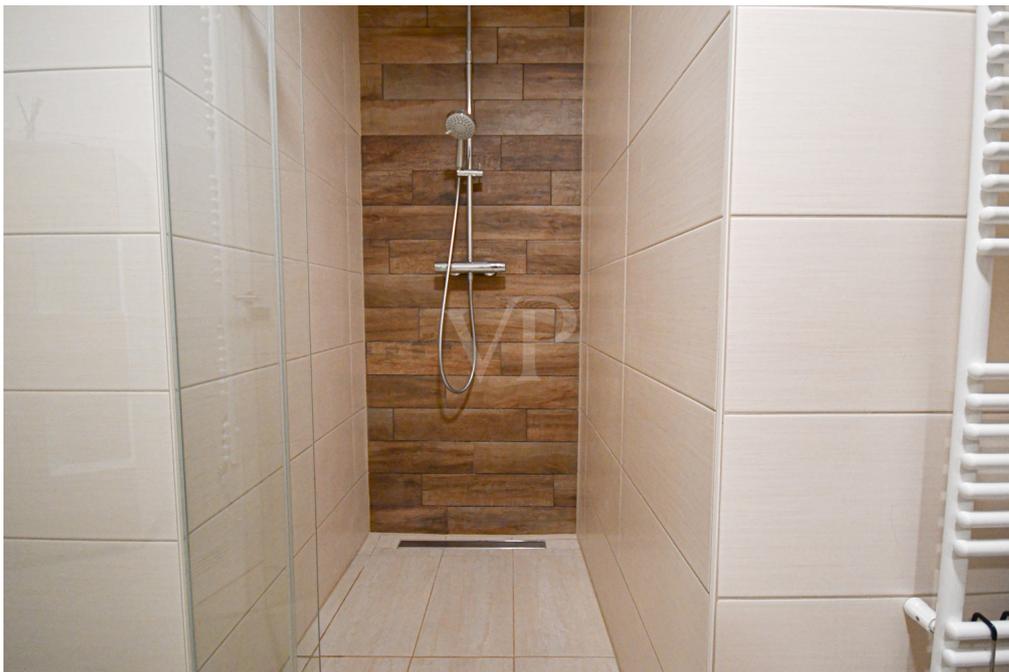
Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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.home.von-poll.com

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/rmEH> Die ca. 44,87m² große Wohnung überzeugt durch einen optimal geschnittenen Raum, der flexibel als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein separates Badezimmer mit gehobener Ausstattung rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Die Immobilie bietet zahlreiche moderne Ausstattungsmerkmale, die für hohen Wohnkomfort sorgen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt. Der Boden ist mit einem pflegeleichten Natur-Designbelag versehen, der Funktionalität mit ansprechender Optik verbindet. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gas-Brennwert-Heizungsanlage mit Solarunterstützung in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung sicherstellt. Das Gebäude wurde in KfW-70-Bauweise errichtet, was für eine besonders energieeffiziente Bauweise steht. Eine dezentrale, kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt zusätzlich für eine automatische Be- und Entlüftung – und damit für ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitigem Energieeinsparpotenzial. Die dreifach verglasten Fenster sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet und bieten sowohl Wärme- als auch Schallschutz. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist bereits im Preis inbegriffen und besticht durch ihr stilvolles Design. Zur Wohnung gehört ein eigener Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, der mit einer Steckdose ausgestattet ist – z.B. für das Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht allen Bewohnern zur Verfügung, die vorhandene Waschmaschine ist im Preis schon inklusive und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Wohnung ist charmant und durchdacht möbliert mit Kleiderschrank, Sofa, Sofatisch, TV-Element mit einem Samsung LED 65“ Fernseher, Bett 140x200, Schreibtisch, Küchentisch mit Stühlen und einer Garderobe. Es sind Decken- LED-Lampen und zusätzliche Sichtschutzrollos an den Innenfenstern vorhanden. Die Küche verfügt über einen Siemens-Einbaukühlschrank mit Gefrierteil, 2 Plattenglaskeramikkochfeld mit Umlufthaube, Siemens- Edelstahl-Einbaumikrowelle mit Grill, Wasserkocher, Besteck. Dies ist alles bereits im Preis inbegriffen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage, die ein privates und geschütztes Wohnumfeld bietet. Eine Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und ermöglicht die komfortable Kommunikation mit Besuchern. Dank ihrer Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung barrierearm und besonders bequem erreichbar. Fazit: Diese neuwertige Wohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein energieeffizientes Wohnkonzept – perfekt für zeitgemäßes Wohnen. Bei Interesse laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um Ihnen die vielen Vorzüge dieser

Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse
- 1 PKW-Stellplatz in der TG
- 3-Scheibenvollwärmeverglaste Fenster
- Fahrradplatz in der TG
- Sanitärausstattung der Serie Vigour White
- dezentrale, kontrollierte Lüftungsanlage für automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kellerabteil

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Süden von Erlangen, in einem ruhigen und angenehmen Stadtteil. Sie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man bequem mit Bus oder Bahn in die Innenstadt oder andere Stadtteile gelangen kann. Die Straße ist von grünen Flächen und Wohnhäusern geprägt, was für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre sorgt. In der Nähe gibt es auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks, die das Leben besonders angenehm machen. Insgesamt ist die Lage sehr attraktiv für Familien, Studierende und alle, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 39.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com