Erlangen

Sofort vermietbar - möbliert mit Terrasse

Objektnummer: 25369018

KAUFPREIS: 274.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 44,87 m^2 • **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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	25369018
Wohnfläche	ca. 44,87 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	274.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	39.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	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

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

Die ca. 44,87?m² große Wohnung überzeugt mit einem optimal geschnittenen Wohn-/Schlafbereich und einem modernen Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Ausstattungsdetails sorgen für hohen Wohnkomfort – darunter eine Fußbodenheizung mit zentraler Gas-Brennwertanlage und Solarunterstützung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse – ideal zum Entspannen im Freien. Die moderne Einbauküche mit Markengeräten sowie die Möblierung sind im Kaufpreis bereits enthalten. Ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss, ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum samt Waschmaschine sowie eine Video-Gegensprechanlage runden dieses attraktive Angebot in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage ab. Die Wohnung ist nicht vermietet und sofort verfügbar – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer. Die barrierearme Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Objektnummer: 25369018 - 91052 Erlangen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Möblierung (Kleiderschrank, Sofa, Sofatisch, TV-Element mit einem Samsung LED 65“ Fernseher, Bett 140x200, Schreibtisch, Küchentisch mit Stühlen und einer Garderobe)
- 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

Sonstige Angaben

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