Erlangen – Erlangen Süd

Moderne Erdgeschoßwohnung mit herrlichem eigenen Garten. Neuwertig, 4 Zi, nähe FAU und zentrumsnah

Número de propiedad: 25125044

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

De un vistazo

Número de propiedad	25125044
Superficie habitable	ca. 96 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	890.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	14.11.2034
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	41.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 of the World | www.von-poll.com/erlangen

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Una primera impresión

Schöne Gartenwohnung in Erlangen-Süd - ruhig in zweiter Reihe gelegen!

Zum Verkauf steht eine ansprechend gestaltete Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m², die sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität auszeichnet. Das Objekt wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer, was insbesondere Familien oder Paaren mit zusätzlichem Platzbedarf entgegenkommt. Die überdachte Terrasse und der Garten (Garten ca. 68qm) bieten im Sommer Raum zum "Sonnenbaden und Geniessen" oder auch zum "Spielen und Toben" der Kinder. Die Ausrichtung ist perfekt nach S/W:

Eines der Highlights dieser Immobilie ist die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen installiert wurde und für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern den Alltag in einem Haushalt mit mehreren Personen. Die Bäder sind mit modernen Armaturen und eleganten Fliesen versehen und gewährleisten eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Zudem verfügt die Wohnung über einen besonders großzügigen Gartenbereich mit einer schönen überdachten Terrasse, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet und die Wohnqualität erheblich steigern, insbesondere in den Sommermonaten.

Die Wohnung befindet sich im 2024 fertiggestellten Gebäude, das sich durch eine moderne Architektur und hochwertige Bauweise auszeichnet. Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung eine ideale Balance zwischen gemeinschaftlichen Flächen und Rückzugsorten. Der zentrale Wohnbereich ist hell und offen gestaltet und schafft ein einladendes Ambiente. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und fördert durch ihre Nähe zum Wohnbereich ein kommunikatives Miteinander.

Die Umgebung der Immobilie bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die zentrale Lage ermöglicht es, das städtische Leben in vollen Zügen zu genießen, während gleichzeitig verschiedene Erholungsgebiete in der Nähe Raum für Entspannung bieten.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Etagenwohnung als attraktives Wohnobjekt für

all jene, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine komfortable Wohnatmosphäre legen. Die Kombination aus modernen Annehmlichkeiten, großzügigem Wohnraum und praktischen Außenbereichen macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolle Käufer.

Potenzielle Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Detalles de los servicios

-Einbauküche
-Badezimmer mit Glasabtrennungen und höherwertigen Toiletten mit im Toilettensitz integrierter Bidet-Funktion (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
-Fußbodenheizung
-moderne, helle und großflächige Fliesen im Flur und Wohn-/Essbereich (höherwertig als in der Baubeschreibung ausgeschrieben)
-hochwertiges Parkett in den Schlafzimmern
-Bodentiefe Fenster als Dreifachverglasung ausgeführt und abschließbar
- Be- und Entlüftungssystem in allen Räumen
-eigenes Kellerabteil
-Fahrradkeller
- Waschkeller mit eigenem Platz und Zähler für Trockner und Waschmaschine
Die Hausnebenkosten sind mit 300,-/Monat kalkuliert. Abrechnungen und Protokolle gibt es noch nicht, da das erste Wirtschafts-/Abrechnungsjahr noch nicht abgeschlossen ist.

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Todo sobre la ubicación

Erlangen-Süd, unweit der "Siemens-Heathineers", Lauflage Innenstadt

Entfernungen:
Arcaden Erlangen: 1,6 km
Siemens Healthineers: 1,1 km
Bahnhof Erlangen: 3,8 km
Flughafen Nürnberg: 15 km

Número de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 41.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 de propiedad: 25125044 - 91052 Erlangen – Erlangen Süd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com