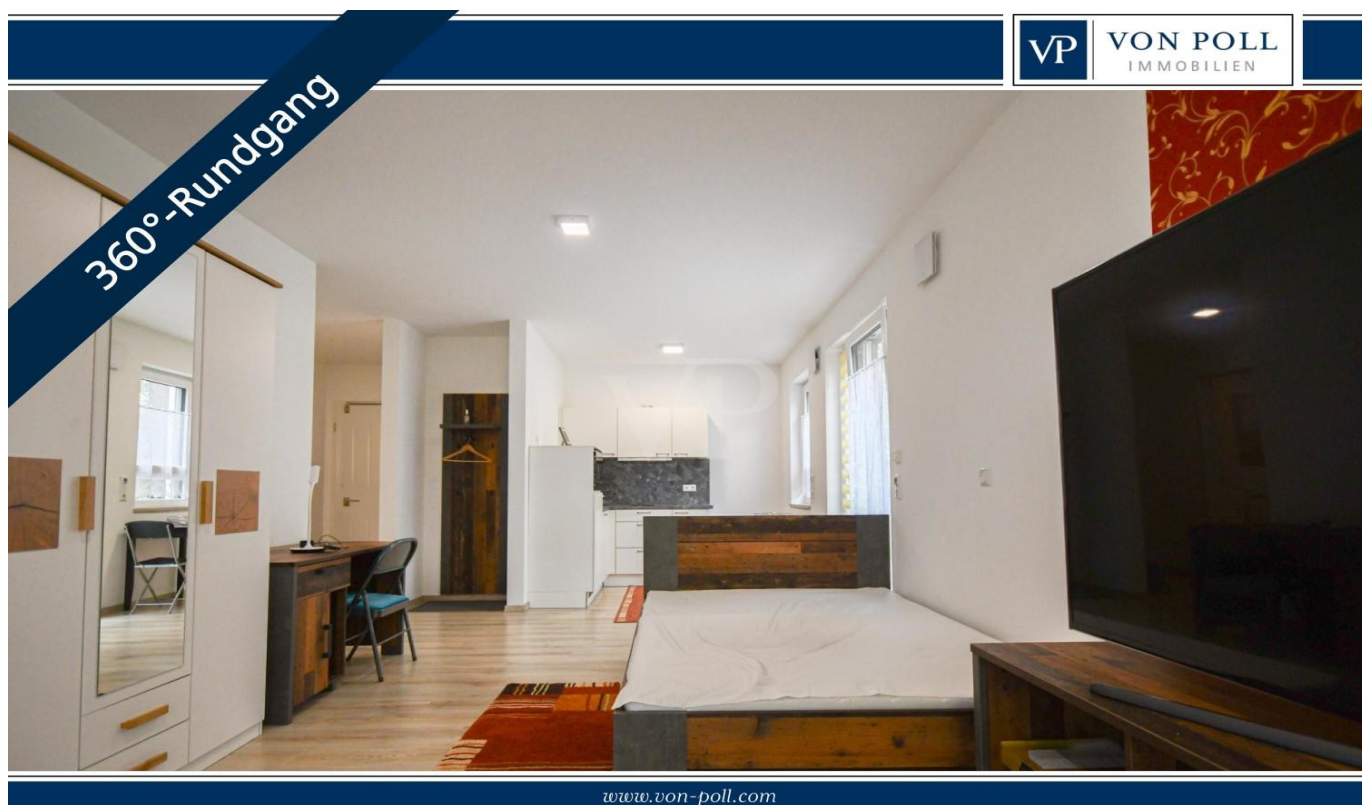


Erlangen

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

Número de propiedad: 25369018



PRECIO DE COMPRA: 274.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 44,87 m² • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

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

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

De un vistazo

Número de propiedad	25369018
Superficie habitable	ca. 44,87 m²
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	274.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	39.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	11.10.2030	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2020

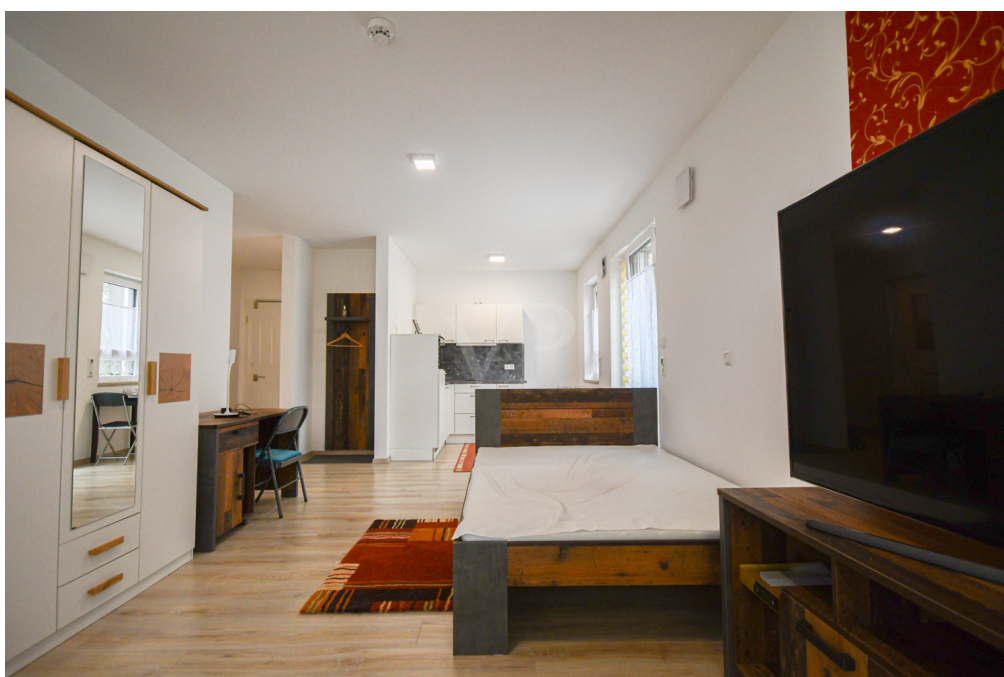
Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

La propiedad



Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

La propiedad



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

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25369018 - 91052 Erlangen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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