

Erlangen

# Projekt mit Potenzial in Toplage Erlangens – Zweifamilienhaus mit Garten & Homestaging

CODE DU BIEN: 25125051



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

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 681 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125051
Surface habitable	ca. 212 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1938
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	338.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



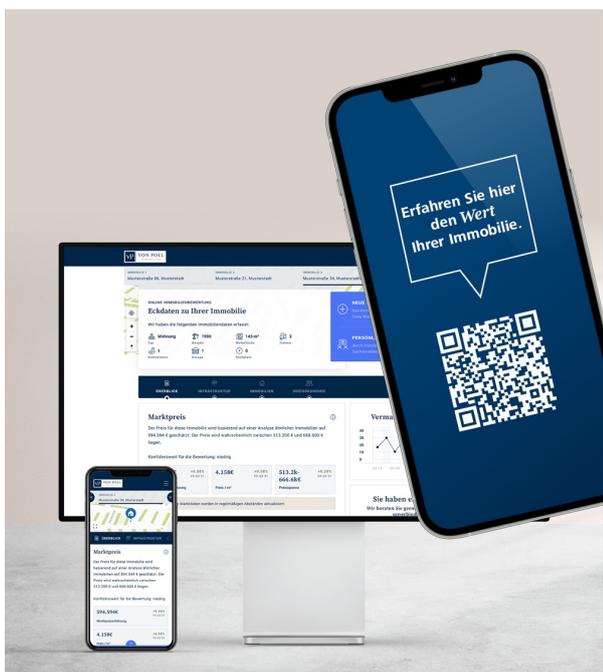
CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

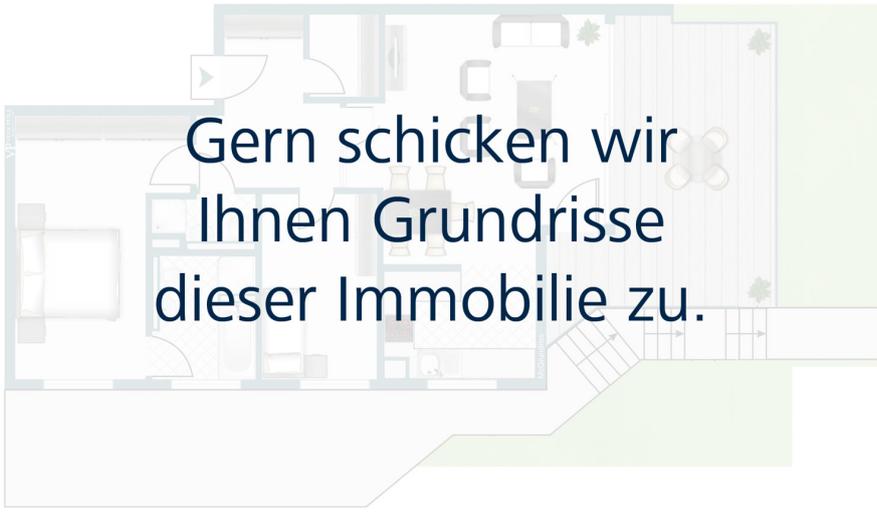
## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété

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)



## 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



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## La propriété



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## Une première impression

Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938 wurde über die Jahre modernisiert und instand gehalten. 2009 erfolgte eine größere Modernisierung, bei der unter anderem die Heizungsanlage erneuert und ein effizienter Niedertemperaturkessel installiert wurde. Das Haus steht auf einem 681 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet viel Platz sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche verteilt auf sieben Zimmer – darunter vier Schlafzimmer, drei Bäder und zwei voll ausgestattete Küchen – bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen geräumigen Keller. Der Spitzboden könnte ebenfalls ausgebaut werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Das Haus wird über eine Zentralheizung beheizt, während im Erdgeschoss Fußbodenheizungen in Küche und Bad für zusätzlichen Komfort sorgen. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt, und die gut durchdachte Raumaufteilung verleiht dem Haus eine angenehme Wohnatmosphäre. Das weitläufige Grundstück punktet mit einem liebevoll gestalteten Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Eine große Terrasse lädt zum Verweilen ein, und ein stilvoller Holzpavillon bietet Schutz und Gemütlichkeit für gesellige Stunden im Freien. PKW-Stellplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage gewährleistet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die familienfreundliche Nachbarschaft macht die Immobilie besonders interessant für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Dieses Haus bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für alle, die ein vielseitiges Zuhause in attraktiver Lage suchen.

**CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt in einer besonders attraktiven und gut erreichbaren Lage, die sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch eine ruhige Wohnatmosphäre bietet. Sie finden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung, während gleichzeitig auch grüne Oasen zum Entspannen einladen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen sind in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Zielen der Stadt. Auch die Autobahnen A3 und A73 sind schnell erreichbar, was die Anfahrt in benachbarte Städte und Regionen erleichtert. Der Hauptbahnhof befindet sich ebenfalls in der Nähe und sorgt für eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr.

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 338.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 25125051 - 91052 Erlangen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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