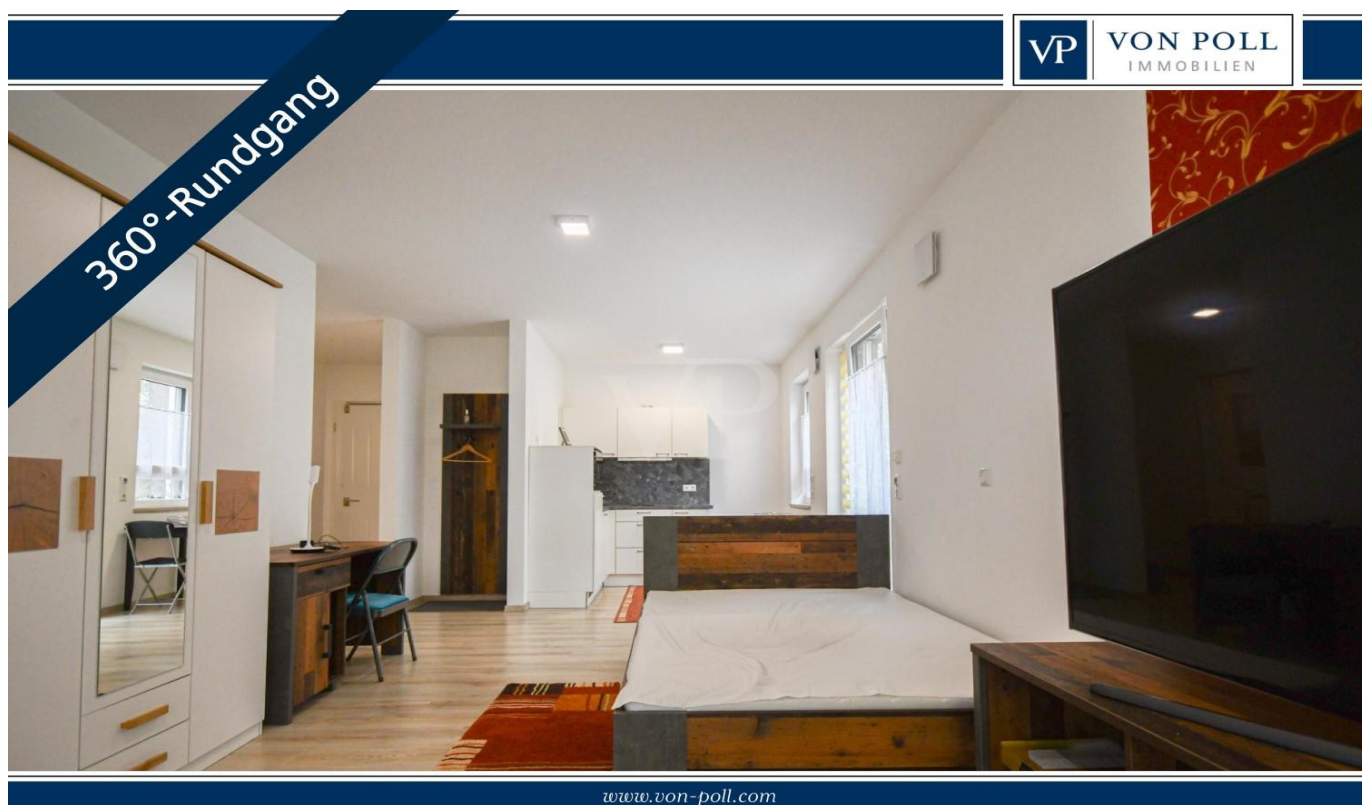


Erlangen

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

CODE DU BIEN: 25369018

PRIX D'ACHAT: 274.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44,87 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

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

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369018
Surface habitable	ca. 44,87 m²
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2020
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	274.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	39.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

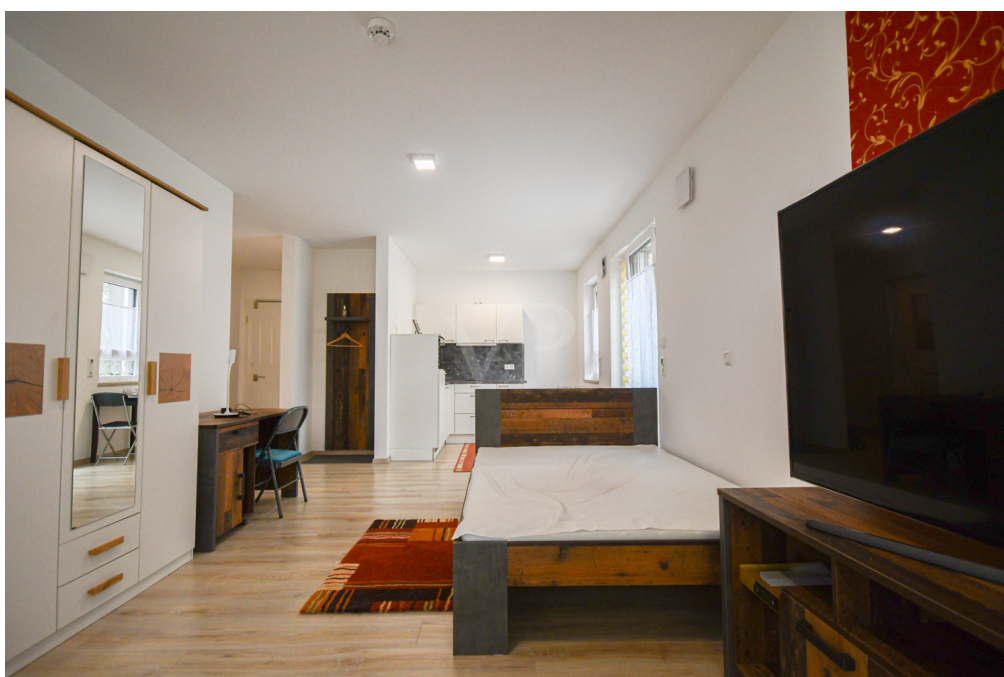
CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

La propriété



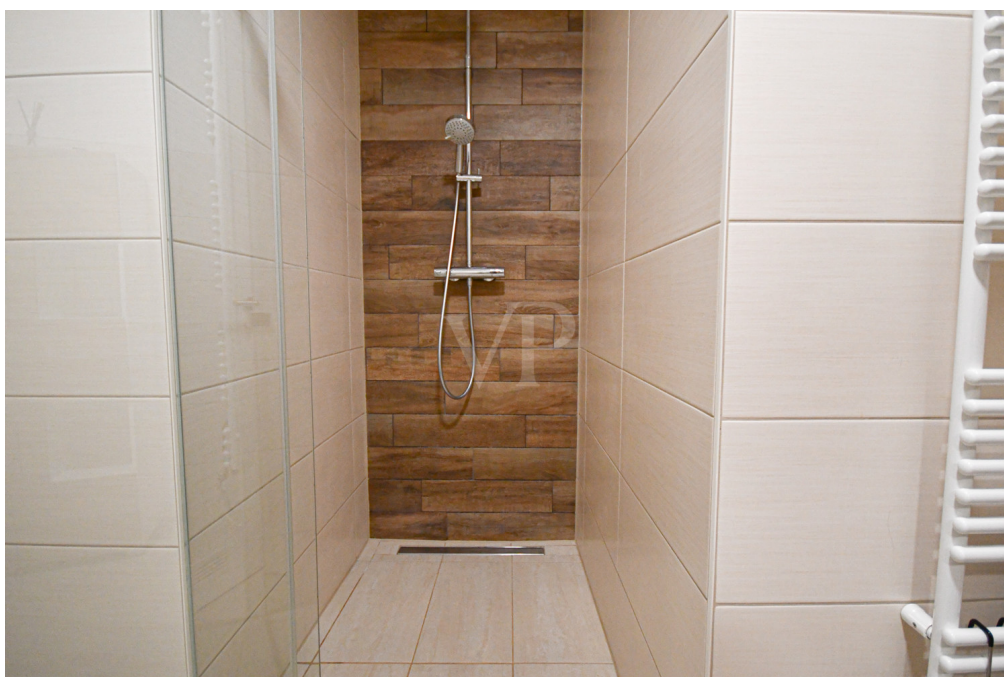
CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

La propriété



CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25369018 - 91052 Erlangen

Contact

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

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