

Erlangen

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

Número da propriedade: 25369018



PREÇO DE COMPRA: 274.000 EUR • ÁREA: ca. 44,87 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25369018
Área	ca. 44,87 m <sup>2</sup>
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	274.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.10.2030	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

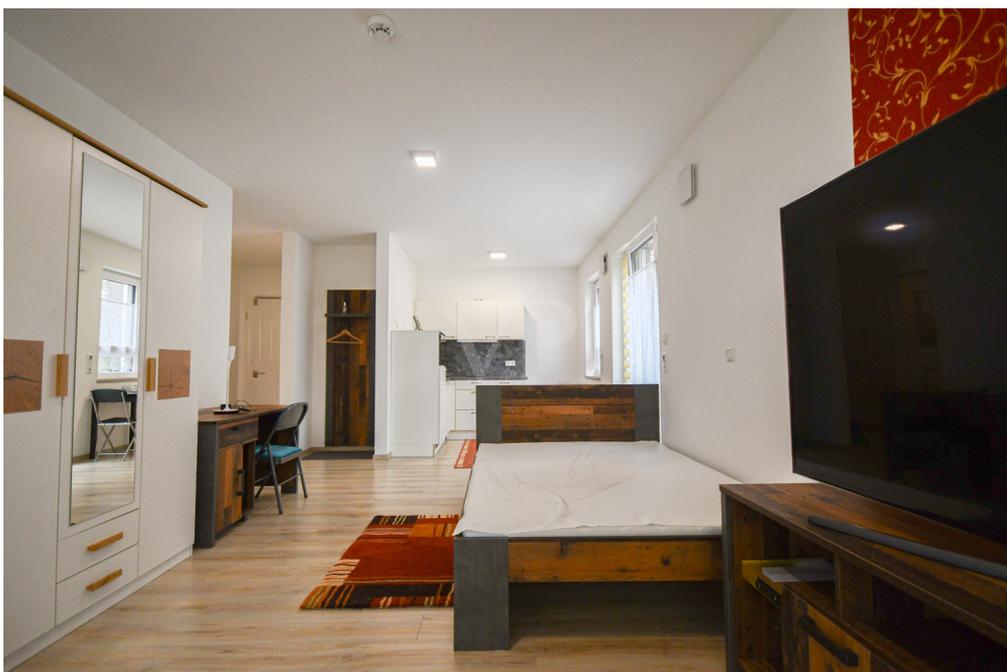
Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



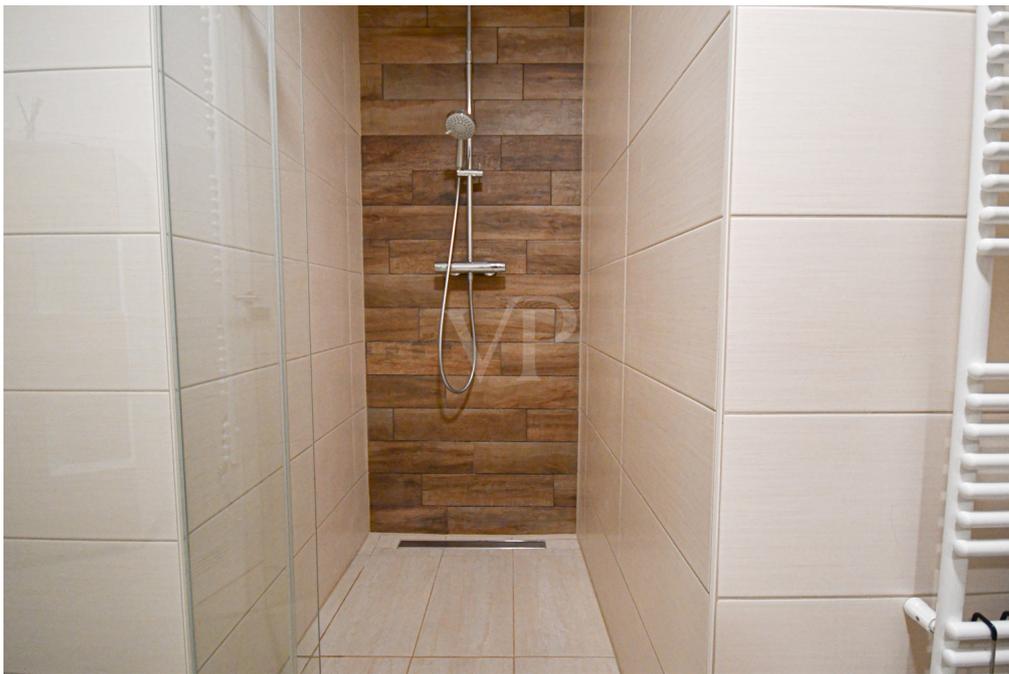
Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Uma primeira impressão

Hier geht´s zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/rmEH> Die ca. 44,87?m<sup>2</sup> 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 da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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](http://www.von-poll.com)