Erlangen

Ruhige 2-Zi-Wohnung in Erlangen zwischen Schillerstr. und Schwabachgrund

CODICE OGGETTO: 25269007

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 60 m² • **VANI:** 2

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25269007
Superficie netta	ca. 60 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	157.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Planimetrie

VON POLL IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Una prima impressione

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang: https://tour.ogulo.com/tqTF

Diese lichtdurchflutete, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung gestattet auf ca. 60 m² allerlei Entfaltungsmöglichkeiten. Eine großzügige Diele bietet ausreichend Platz um Gäste zu begrüßen sowie Garderobenmöbel geschickt zu integrieren.

Im Schlafzimmer wird man Morgens von der Sonne Wach geküsst. Der offen gestaltete licht-durchflutete Wohn- Essbereich ist in Richtung Westen orientiert. In die Küche gelangt man vom Flur aus.

Die Wohnung verfügt über ein in weiß gehaltenes bereits renoviertes Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Auf dem gemütlichen Westbalkon mit Blick ins Grüne können Sie am Feierabend und Wochenende entspannen und die Ruhe genießen.

Die gesamte Wohnanlage mit insgesamt 36 Wohneinheiten und Tiefgarage ist sehr gepflegt. Nur 6 Wohneinheiten haben Zugang zum Treppenhaus dieser Wohnung, über das Sie trockenen Fußes in die Tiefgarage, Waschküche und zu Ihrem Kellerabteil gelangen.

Der gepflegte Garten verfügt über schöne Bäume und Sträucher sowie Rasenflächen. Er ist Gemeinschaftseigentum und steht den Bewohnern zur Nutzung offen.

Die Wohnung steht leer und ist somit sofort bezugsfrei.

Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege. sowie Hausreinigung und Winterdienst.

Im monatlichen Hausgeld von derzeit 297 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage enthalten.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Dettagli dei servizi

• Holzisolierglasfenster mit Rollos (gerade erst neu gestrichen)
• Gaszentralheizung aus 2010
• Laminatböden in Ahornoptik im Wohn-Essbereich und Schlafzimmer
• Küche und Badezimmer mit Fliesenböden
• Flur mit neuwertigem Vinylboden
• Renoviertes Badezimmer mit Waschbecken, Wanne, WC und Fenster
• Moderne Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten vorhanden
• Gepflegtes Treppenhaus
• Kelleranteil
• Waschküche im Keller mit WM-Anschluss für eigene Waschmaschine
• Eine Einzelgarage im Hof kann für EUR 20.000 mit erworben werden, (mögliche Mieteinnahme zwischen 70 und 80 EUR)

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in einer sehr begehrten, zentralen und zugleich grünen und verkehrsberuhigten Seitenstraße nahe dem Schwabachgrund. In der Umgebung (angrenzend an die Schillerstr.) befinden sich neben bürgerlichen Stadtvillen und historischen Klinkerbauten ebenso großzügige Einfamilienhäuser und neuzeitliche Villen auf großzügigen Grundstücken.

Entlang der Schwabach hat man ausgezeichnete Möglichkeiten für Spaziergänge oder zum Joggen, Walken und Radfahren. Viele Freizeitmöglichkeiten finden sich außerdem in diversen Sportstätten im näheren Umfeld.

Das Stadtzentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Universität, die Uni-Kliniken und Firmenstandorte, wie z. B. der Siemens AG befinden sich in der nahen Nachbarschaft und sind zu Fuß in maximal 5 bis 10 Minuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie befinden sich in Laufnähe. Die Innenstadt bietet die Infrastruktur eines modernen Stadtbildes.

Die Universitätsstadt Erlangen entstand im Jahr 1398 aus dem Ort am Erlen-Anger am Zusammenfluss von Schwabach und Regnitz. Heute ist die Hugenotten-Stadt mit ca. 105.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt in der Metropolregion Nürnberg und verfügt über die sehr gute Infrastruktur einer modernen Großstadt. Namhafte Unternehmen von weltweiter Bedeutung und zahlreiche Studenten prägen den jugendlichen und dynamischen Eindruck, den die historische Stadt vermittelt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs können zu Fuß erreicht werden. Außerdem verfügt Erlangen über eine ausgezeichnetes Fahrrad- und Bus-Streckennetz zum Hauptbahnhof Erlangen und in andere Stadtteile.

Über die Autobahn A73 Anschlussstelle „Erlangen Nord“ ist Erlangen hervorragend angebunden an die Metropolregion Nürnberg. In wenigen Minuten sind Sie auf der Autobahn A3 Richtung Frankfurt und Nürnberg. Alternativ ist die Nachbarstadt Nürnberg auch in ca. 25 Minuten über die B4 erreichbar. Der Flughafen Nürnberg liegt nur ca. 20 Minuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25269007 - 91054 Erlangen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com