

Erlangen

# Sofort vermietbar - möbliert mit 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	Preço de compra	274.000 EUR
Área	ca. 44,87 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	1		
Ano de construção	2020		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

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



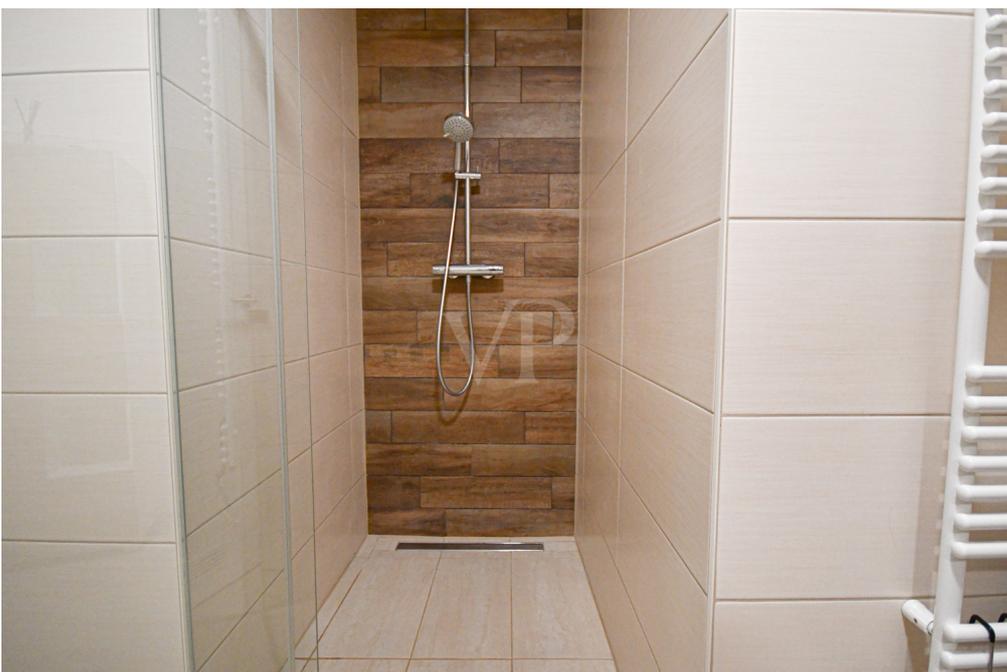
Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



**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)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+10,8%
666,65€	+10,8%

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## O imóvel



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

Die ca. 44,87m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einem optimal geschnittenen Wohn-/Schlafbereich und einem modernen Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Ausstattungsdetails sorgen für hohen Wohnkomfort – darunter eine Fußbodenheizung mit zentraler Gas-Brennwertanlage und Solarunterstützung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse – ideal zum Entspannen im Freien. Die moderne Einbauküche mit Markengeräten sowie die Möblierung sind im Kaufpreis bereits enthalten. Ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss, ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum samt Waschmaschine sowie eine Video-Gegensprechanlage runden dieses attraktive Angebot in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage ab. Die Wohnung ist nicht vermietet und sofort verfügbar – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer. Die barrierearme Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Número da propriedade: 25369018 - 91052 Erlangen

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Möblierung (Kleiderschrank, Sofa, Sofatisch, TV-Element mit einem Samsung LED 65“ Fernseher, Bett 140x200, Schreibtisch, Küchentisch mit Stühlen und einer Garderobe)
- 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)