



91052 Erlangen

Abbruchhaus geeignet für kleine Wohnanlage



www.von-poll.com

1.095.000 €

Kaufpreis

420 m²

Wohnfläche

681 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK) ,
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	420 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	1
Grundstücksfläche	681 m ²
vermietbare Fläche	420

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.095.000 €
Kaufpreis / qm	2.607,14 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung



Beschreibung

Hier kann neue, attraktive Wohnfläche entstehen. Zum Verkauf steht ein kompaktes Baugrundstück inklusive eines Abbruchhauses. Nach aktuellem Bebauungsplan sind auf dem Grundstück ca. 420 m² Wohnfläche realisierbar. Das Grundstück bietet die Möglichkeit, entweder Studentenapartments oder Eigentumswohnungen zu errichten. Zudem besteht die Option, eine individuelle Architektenplanung umzusetzen, um Ihren maßgeschneiderten Wunschraum zu verwirklichen.

Die Bebauung richtet sich vollständig nach den Vorgaben des Bebauungsplans. Bitte beachten Sie, dass die Errichtung der Stellplätze gemäß den städtischen Satzungen verpflichtend ist.

Ein interessantes Bauprojekt für Bauträger, Investoren oder private Bauherren, die Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage suchen.

Gern zeigen wir Ihnen die Möglichkeiten auf.

Neugierig? Rufen Sie uns gleich an oder schreiben Sie eine E-Mail:

Telefon: 09131 828900-21

E-Mail: matthias.gebhardt@von-poll.com

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung liegt ein Energieausweis vor. Dieser bezieht sich jedoch auf das Bestandsgebäude (Abbruchobjekt) und nicht auf das geplante Neubauprojekt.

Lage

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.

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

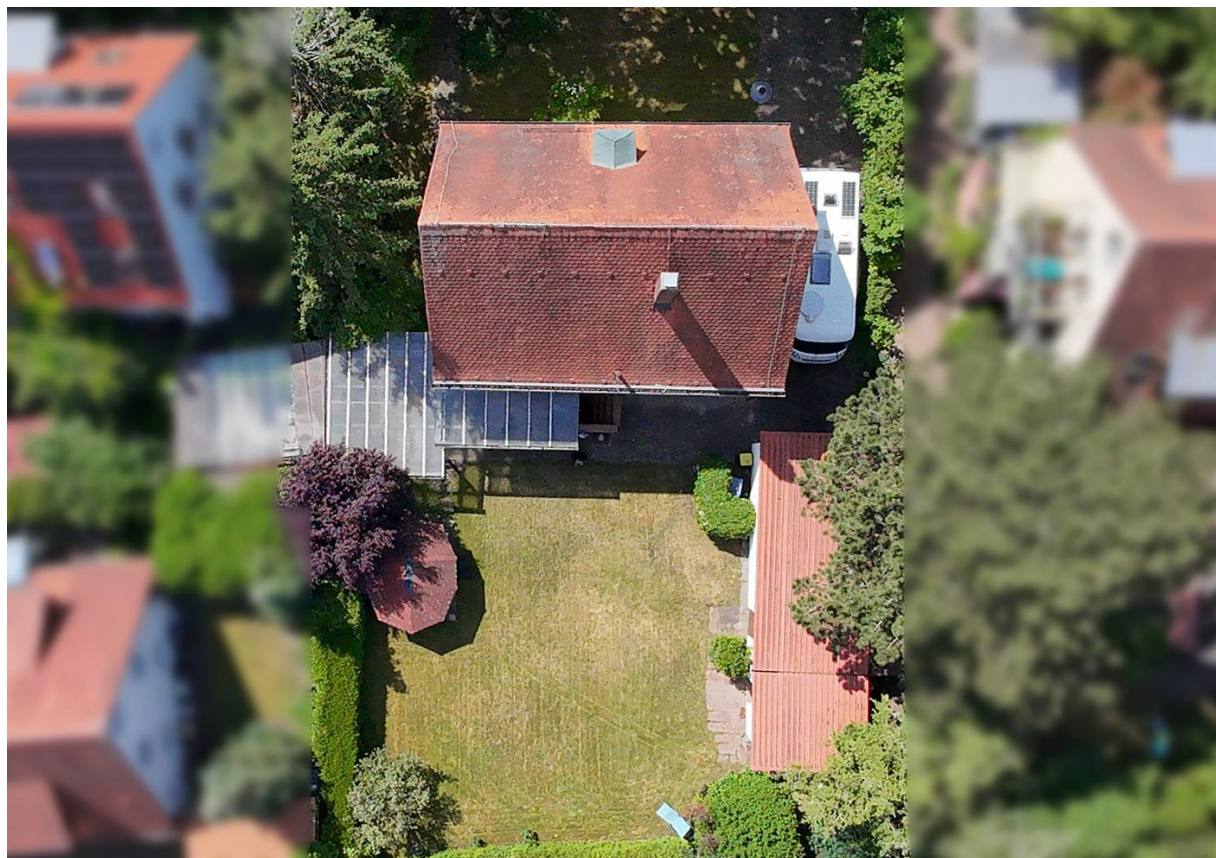
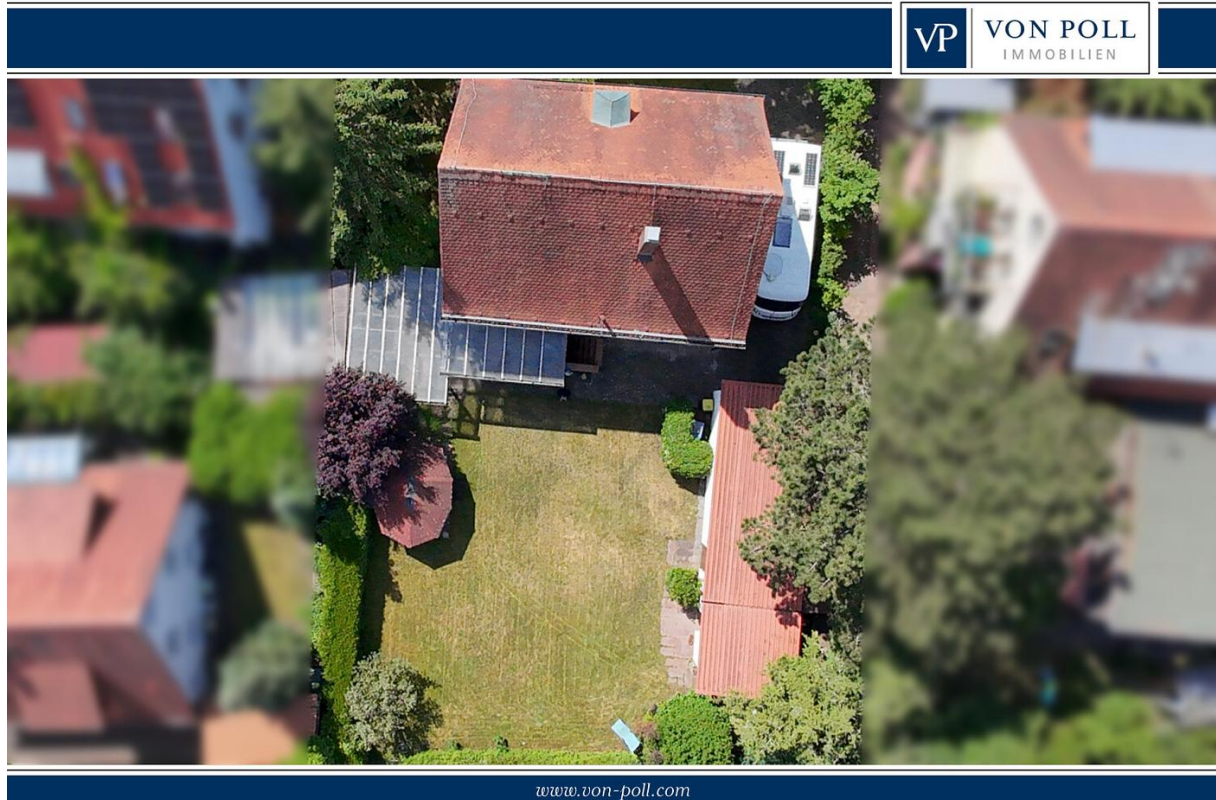
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die

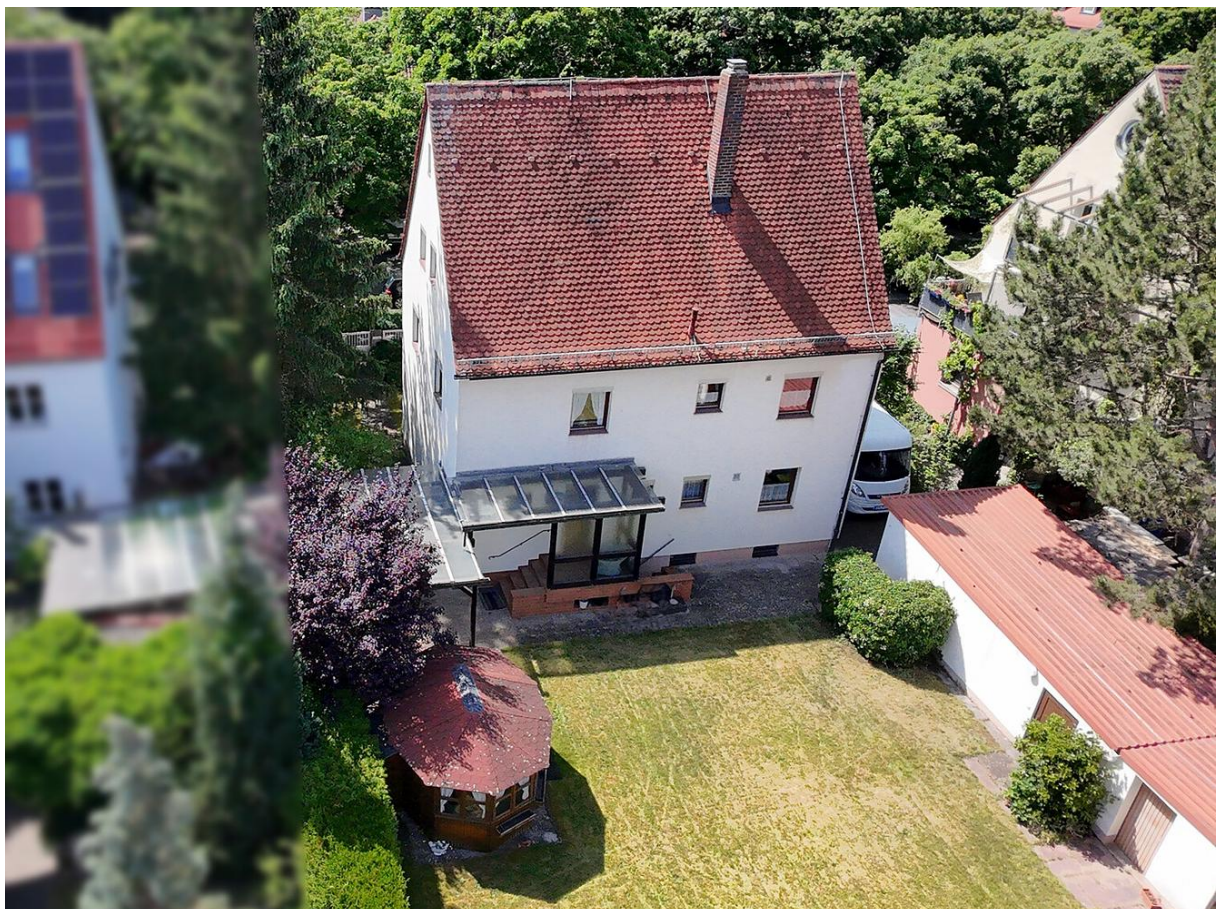


darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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.







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

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *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.

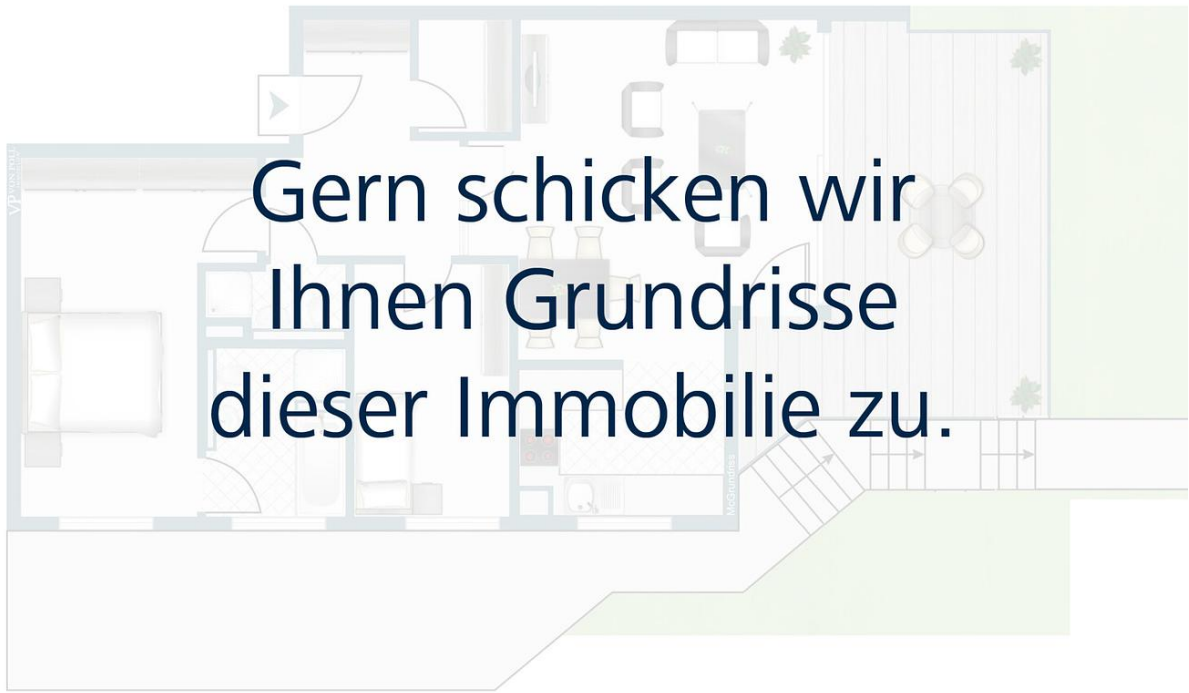
www.von-poll.com



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/erlangen



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



