



## 91052 Erlangen

Charmante Dachgeschosswohnung in sehr zentraler Lage Erlangens: ein Zuhause, viel Atmosphäre



**330.000 €**

Kaufpreis

**61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Hausgeld	413 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.04.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122.90
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

Teppich ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

Zentralheizung ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- neuwertige Küche
- schön eingewachsener Balkon mit viel Grün
- Kamin-Holz-Ofen mit Glasscheibe
- wohnlich gestalteter Spitzboden (nicht in Wohnflächenberechnung erfasst)
- ruhige Top-Lage mitten in Erlangen
- mit Tiefgaragenstellplatz
- Bibliothek-artiges Einbauregal über zwei Stockwerke



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschoss-Wohnung im Herzen der Stadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt genügend Platz für eine kleine Familie, ein Pärchen oder Singles, die eine gemütliche und zentral gelegene Immobilie suchen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1985. Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und öffentliche Verkehrsmittel bequem und schnell zu erreichen.

Dennoch liegt die Wohnung ruhig in einem grünen Hinterhof und bietet somit eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Erholung abseits des Trubels.

Die Immobilie besticht durch ihren praktischen Grundriss und die gut aufgeteilten Räumlichkeiten. Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer bietet sogar Platz für eine Badewanne.

Ein Highlight der Wohnung ist der schöne Balkon, auf dem man entspannte Stunden im Freien verbringen kann.

Im Jahr 2018 wurden die Wände frisch gestrichen und eine neue Küche eingebaut. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und ansprechenden Look. Weiterhin wurde 2023 ein neuer Schweden-Ofen installiert und der Flur sowie die Küche und das Bad mit einem neuen Parkettboden versehen. Schön ist auch der neue Teppich im Wohnzimmer, der für ein gemütliches Ambiente sorgt.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktives und gemütliches Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen Termin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

Das Gebäude befindet sich in einer absoluten Top-Lage im Zentrum Erlangens, in Hinterhof einer ruhigen Anliegerstraße

Die Fußgängerzone und der Schlosspark sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in nächster Nähe.

Alles in Allem perfekte Voraussetzungen für angenehmes Wohnen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2024.

Endenergieverbrauch beträgt 122.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

**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 Handelsregistersauszugs, 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.



**NEUER PREIS**

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

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

Wohnung	1990	143 m <sup>2</sup>	3
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Grundfläche	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	4.158€	513,26€	666,88€
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Grundfläche	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	4.158€	513,26€	666,88€





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)



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



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen

