



91052 Erlangen

Urbaner Loft-Chic

inkl. 2-TG-Stellplätzen



www.von-poll.com

660.000 €

Kaufpreis

144 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	660.000 €
Hausgeld	609 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.09.2028
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	124.10
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Kernsanierung & Technik (2019)

- Bezugsfertiger, technisch neuwertiger Zustand ohne Sanierungsstau.
- Komplette Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen.
- Zukunftsfähige Cat-7 Datenverkabelung sowie TV-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen.
- Hochwertiges Schalterprogramm (Gira Standard 55) und moderne Ritto Freisprechanlage.
- Funk-Rauchmelder in allen Wohnräumen.

Energie & Klima

- Neue 3-fach Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden.
- Aufrüstung auf erhöhten Schallschutz in den Schlafräumen (2022).
- Effiziente Fernwärmeversorgung mit neuen Heizkörpern
- Mechanische Entlüftung in Bad, Gäste-WC und Abstellraum für optimales Raumklima.

Design & Innenausbau (Loft-Charakter)

- Exklusive, fugenlose Spachtelböden in Betonoptik (Wohnen/Bad/Flur) sowie hochwertiger Vinylboden in den Schlafräumen.
- Moderne Akzentwände in Klinkeroptik und charaktervolle Sichtbeton-Elemente.
- Design-Innentüren (flächenbündig, weiß) und neue, vollwandige Sicherheitseingangstür.



- Teilweise abgehängte Decken mit integrierter Lichtplanung im Trockenbau.

Wellness-Bad

- Hauptbad: XXL-Wellness-Dusche, zusätzliche Badewanne und Doppelwaschtisch mit Unterschrank.
- Elektrische Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper.
- Randlose Anlagen mit Softclose-Automatik in Bad und separatem Gäste-WC.

Küche & Stauraum

- Hochwertige Markenküche im Industrial-Design (2019) inklusive Induktionsfeld, Geschirrspüler und integrierter Sitzbank.
- Maßgefertigter, begehbare Kleiderschrank (Einbau 2020).

Parken & Keller (Exklusiv-Vorteil)

- Zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage, nebeneinander liegend, – frisch saniert in 12/2025 (kein Duplex).
- Zusätzliches, geräumiges Kellerabteil für privaten Stauraum.



Beschreibung

Urbanes Loft-Juwel am Siemens Campus: Design trifft erstklassige Lage

Erleben Sie ein Zuhause, das industrielle Ästhetik mit kompromisslosem Komfort vereint. Diese 144 m² große 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss im Erlanger Süden ist ein echtes Statement-Objekt für Individualisten. Im Jahr 2019 wurde die Immobilie vollumfänglich kernsaniert, präsentiert sich heute in einem technisch neuwertigen Zustand und besticht durch einen konsequenten Loftcharakter: Sichtbetonelemente, fugenlose Böden in Betonoptik und eine offene Architektur schaffen hier eine Atmosphäre, die man sonst eher in Metropolen wie Berlin oder London vermutet.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch die integrierte offene Küche zum natürlichen Mittelpunkt für den Alltag und gesellige Abende mit Gästen wird. Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel an Ihre Lebensplanung anpassen – ob als großzügiges Elternschlafzimmer mit separater Ankleide, als lichtdurchflutetes Kinderzimmer oder als repräsentatives Homeoffice.

Ein entscheidender Standortvorteil ist die unmittelbare, fußläufige Nähe zum Siemens Campus. In einer Zeit, in der Freizeit der neue Luxus ist, reduzieren Sie Ihren täglichen Arbeitsweg auf ein Minimum. Zudem profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur direkt vor der Haustür: Die vielfältige Gastronomie am Campus bietet Ihnen eine Auswahl, die von modernem Lunch-Networking bis hin zum entspannten After-Work-Dinner reicht.

Ein besonderes Highlight, das in dieser zentralen Lage Seltenheitswert besitzt: Zwei vollwertige Einzelstellplätze in der frisch sanierten Tiefgarage (Stand 12/2025) sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Für den Ausgleich im Grünen sorgt der großzügige Gartenbereich der Anlage. Hier findet sich Raum für entspannte Stunden unter freiem Himmel und sicheres Spielen für Kinder in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Um Ihnen bereits jetzt eine Vorstellung vom vollen Potenzial dieser Räume zu geben, wurden einige Zimmer mittels KI-Home-Staging visualisiert. Diese Immobilie verbindet den 2019 perfektionierten urbanen Loftstil mit einer der Top-Lagen Erlangens zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur im begehrten Erlanger Süden. Ein entscheidender Lagevorteil ist die unmittelbare, fußläufige Nähe zum Siemens-Campus – einem der bedeutendsten Technologie- und Forschungsstandorte Europas.

Das gesamte Umfeld des Campus hat sich in den letzten Jahren zu einem modernen, urbanen Viertel entwickelt: Geprägt von zeitgenössischer Architektur und einer hochwertigen Aufenthaltsqualität, bietet die direkte Nachbarschaft zudem eine breite Palette an abwechslungsreicher Gastronomie. Ob moderner Business-Lunch, gemütliches Café oder After-Work-Dinner – hier genießen Sie urbanes Flair direkt vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist der Standort exzellent angebunden. Mehrere Buslinien verbinden das Umfeld in dichter Taktung mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Zusätzlich besteht über die nahegelegene S-Bahn-Station eine perfekte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Nürnberg, Fürth sowie Bamberg und Forchheim.

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenso attraktiv: Die Autobahnen A73 und A3 sind über die Hauptverkehrsachsen in wenigen Minuten erreichbar, was kurze Wege innerhalb der Metropolregion



garantiert. Perspektivisch wird die Standortqualität durch die geplante Stadt-Umland-Bahn weiter aufgewertet, die eine direkte Schienenverbindung zwischen Herzogenaurach, Erlangen und Nürnberg schafft und den Siemens-Campus noch enger vernetzt.

Insgesamt bietet dieser Standort eine seltene Kombination aus hochmodernem, urbanem Lebensraum mit exzellenter Infrastruktur und der Ruhe eines etablierten Wohngebiets.

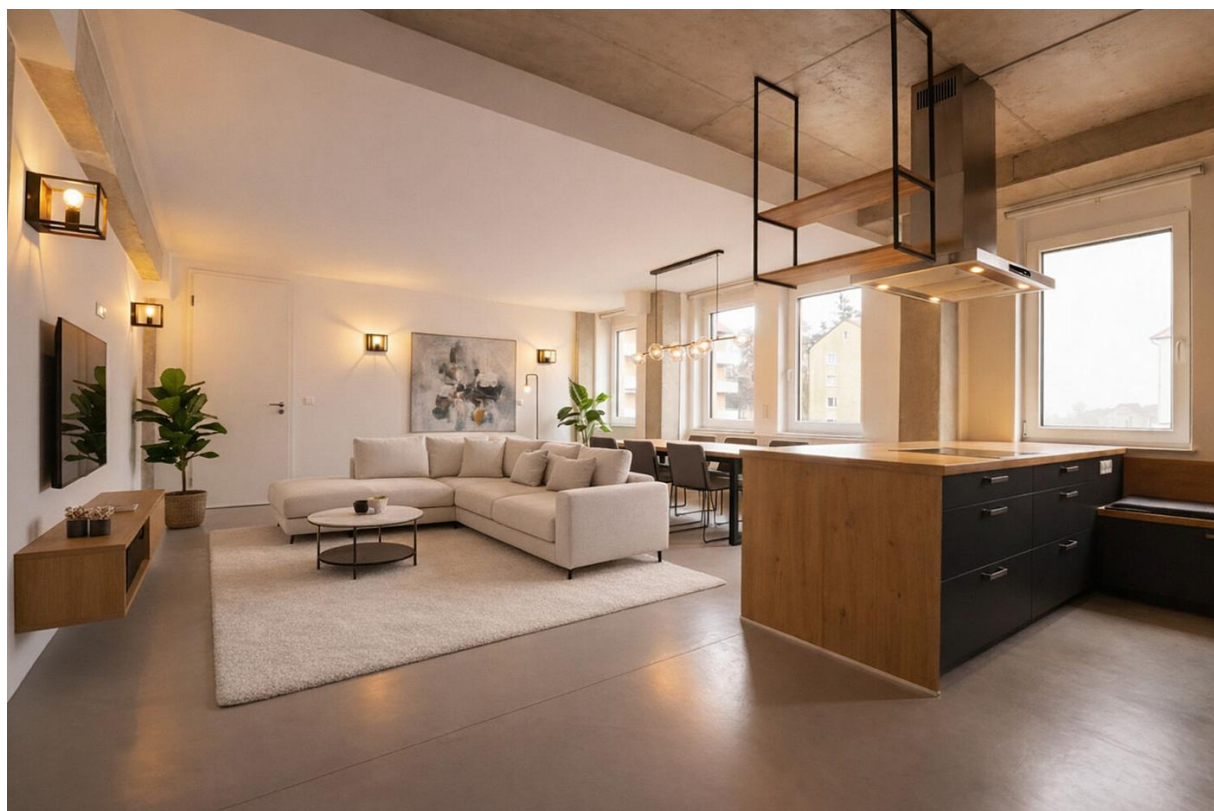
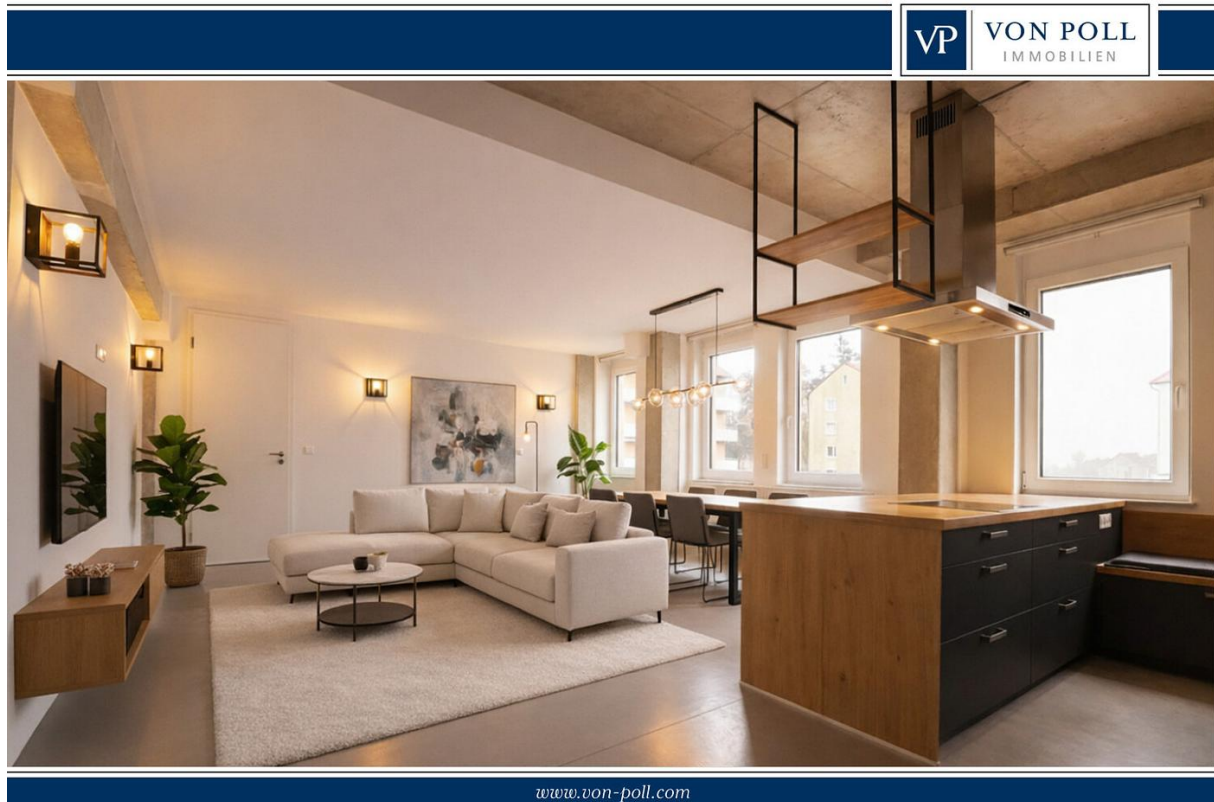
Sonstige Angaben

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.

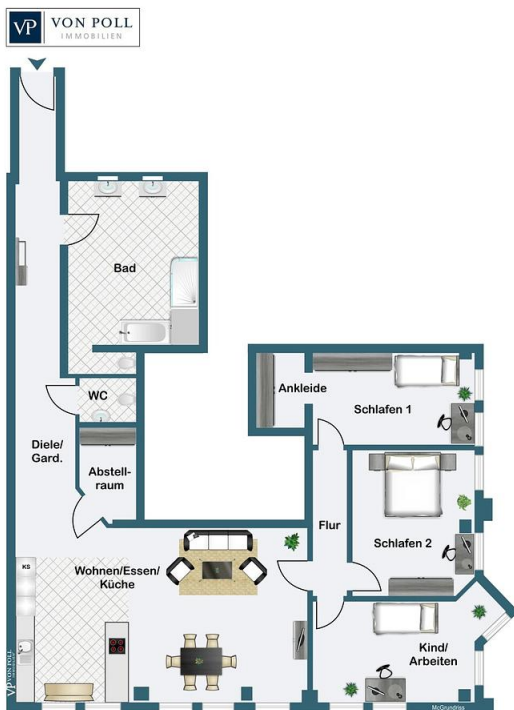


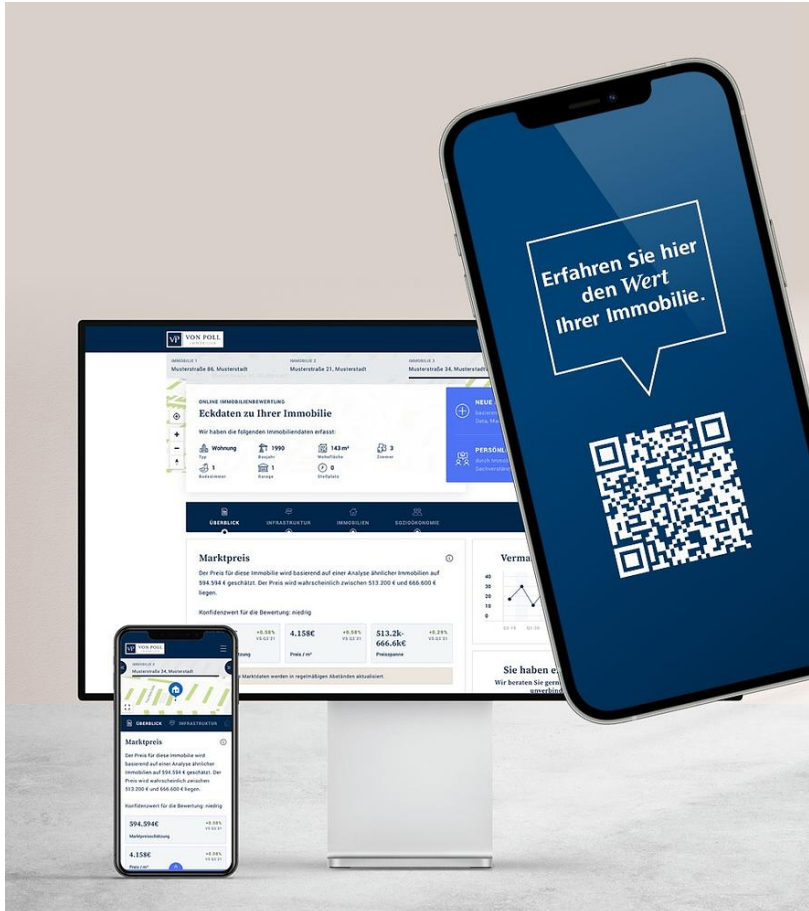












VP VON POLL IMMOBILIEN

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





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