



91054 Erlangen

Toll geschnittene Wohnung in der Innenstadt Erlangens



245.000 €

Kaufpreis

54 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
Hausgeld	301 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.10.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	131.60
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung
- schöner Balkon
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Abstellkammer



Beschreibung

Toll geschnittene Wohnung in der Innenstadt Erlangens

Zum Verkauf steht eine gepflegte, modernisierte Wohnung aus dem Jahr 1979. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine Wohnfläche von ca. 54 m². Sie besteht aus 2 Zimmern, davon 1 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer. Genießen Sie die Sonne und den schönen Ausblick vom überdachten Balkon.

Die Wohnung bietet eine gute Ausstattungsqualität und wurde zuletzt 2011 modernisiert. 2011 wurden das Bad und die Küche saniert und die Bodenbelege neu verlegt. Die Räume sind hell und großzügig geschnitten und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl. Die Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Das Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Abstellkammer.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige Umgebung suchen, aber sich dennoch eine Wohnung in Innenstadtlage wünschen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein überdachter Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Lage

Ruhige Innenstadtlage Erlangens

Sie wohnen in einem ruhigen Viertel in der Innenstadt Erlangens mit schönem Innenhof.

Sie können von hier die gesamte Stadt mit all ihren kulturellen und kulinarische Angeboten - ganz autofrei - genießen!

Die Universitätsgebäude sind zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 131.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

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.







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





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



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



www.von-poll.com/erlangen