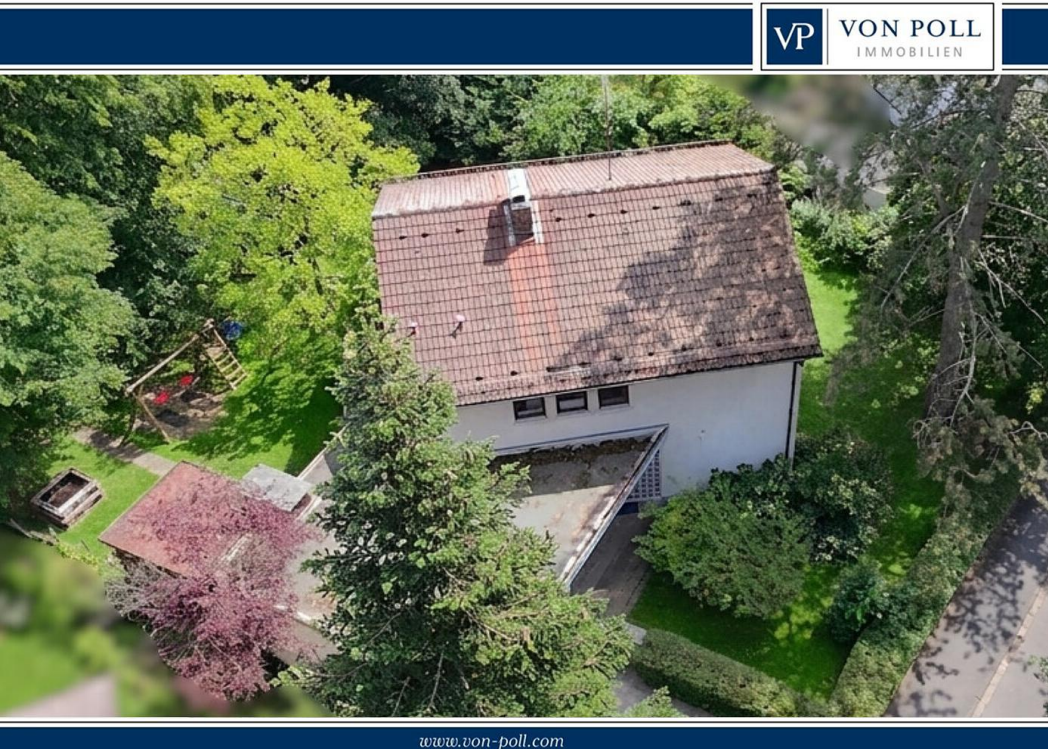


**91054 Erlangen**

Top Lage. Zwei Möglichkeiten. Ein besonderes Grundstück.

www.von-poll.com**1.080.000 €**

Kaufpreis

151 m²

Wohnfläche

840 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m ²
Grundstücksfläche	840 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.12.2035
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	150.65



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus in begehrter, ruhiger Lage
- Baujahr 1965
- schön eingewachsenes Grundstück mit Südlage
- zwei Terrassen
- ein Außenkamin
- moderne renovierte Badezimmer (Jahr 2020)
- 2 Vollbadezimmer, 1 WC, 1 DU/WC
- separate moderne, offene Küche
- große Fensterflächen im Wohn- Essbereich
- Parkettboden in den Wohnräumen im Erdgeschoss
- Kaminschacht für einen Kamin vorhanden
- Loggia mit Begehung von drei Zimmern
- voll unterkellert
- Öl Zentralheizung
- Garage mit Auffahrt
- leerstehend und kurzfristig verfügbar
- attraktive Grundlage für Modernisierung oder Neubebauung



Beschreibung

Hier entscheidet nur Ihre Vision.
Charmanter Bestand mit traumhaftem Grundstück.

In einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße im beliebten Erlanger Osten befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit 151 qm Wohnfläche aus dem Baujahr 1965 auf einem wunderschönen, eingewachsenen 840 qm großem Grundstück. Die Von-Bezzel-Straße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Erlangens und überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur sowie die kurze Entfernung in die Innenstadt.

Das Haus bietet eine hervorragende Grundlage für Käufer, die den Charme eines klassischen Wohnhauses erhalten und nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Ebenso eröffnet das Grundstück attraktive Möglichkeiten für einen Neubau (Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus) und bietet damit langfristiges Entwicklungspotenzial.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem weitläufigen, mit altem Baumbestand bewachsenen Garten.

Die angrenzende offene Küche mit Tresen ergänzt den Wohnbereich optimal. Ein separates Arbeitszimmer bietet ideale Voraussetzungen für das Arbeiten von zu Hause oder kann flexibel als Gästezimmer genutzt werden.

Ein Vollbad rundet das Raumangebot ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Familienbereich mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, bestehend aus einem Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmern. Ergänzt wird die Etage durch ein Vollbad, ein separates WC und ein zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer. Der sonnige Balkon bzw. die Loggia bietet einen schönen Rückzugsort im Freien mit Blick in den Garten. Eine zentrale Diele verbindet alle Räume.

Der Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einem großzügigen Hobbybereich, einem separaten Vorratsraum, sowie praktische Abstell- und Nutzfläche.

Die Ebene verfügt zudem über ein Duschbad mit WC, einen Heizungsraum sowie einen separaten Öltankraum.

Der liebevoll eingewachsene Garten schafft eine hohe Privatsphäre und bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Die vorhandene Garage mit Auffahrt ergänzt das Angebot komfortabel.

Die Immobilie steht bereits leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Ein besonderes Angebot für alle, die eine der besten Wohnlagen Erlangens mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Lage

Die Von-Bezzel-Straße befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Erlangens im beliebten Stadtteil Sieglitzhof. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern, altem Baumbestand und viel Grün aus. Hier genießen Sie eine hohe Wohnqualität in naturnaher Umgebung ohne auf die Vorzüge der Innenstadt verzichten zu müssen.

Die Erlanger Innenstadt, der Schlossgarten sowie die Fußgängerzone sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Friedrich-Alexander-Universität, das Universitätsklinikum sowie zahlreiche



Forschungs- und Technologieunternehmen wie Siemens, der Siemens Campus und weitere große Arbeitgeber befinden sich in komfortabler Entfernung.

Familien profitieren von einem ausgezeichneten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Die Internationale Schule FIS ist mit dem Fahrrad in kurzer Distanz erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Naherholungsgebiete wie der Meilwald und zahlreiche Spazier- und Radwege liegen praktisch vor der Haustür und laden zu sportlichen Aktivitäten sowie erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell mit der Erlanger Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Vom Hauptbahnhof bestehen regelmäßige Regional-, S-Bahn- und ICE-Verbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg und darüber hinaus.

Mit dem Pkw erreichen Sie in kurzer Zeit die Autobahnen A73 und A3. Dadurch sind Nürnberg, Fürth, Herzogenaurach sowie der Flughafen Nürnberg bequem erreichbar. Erlangen gilt zudem als fahrradfreundliche Stadt mit einem hervorragend ausgebauten Radwegenetz, wodurch viele Ziele des täglichen Bedarfs auch bequem mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Fazit: Die Von-Bezzel-Straße vereint eine außergewöhnlich ruhige und grüne Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Innenstadt, Universität, Klinikum und den großen Arbeitgebern der Metropolregion. Eine Kombination, die in Erlangen besonders gefragt ist.

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.

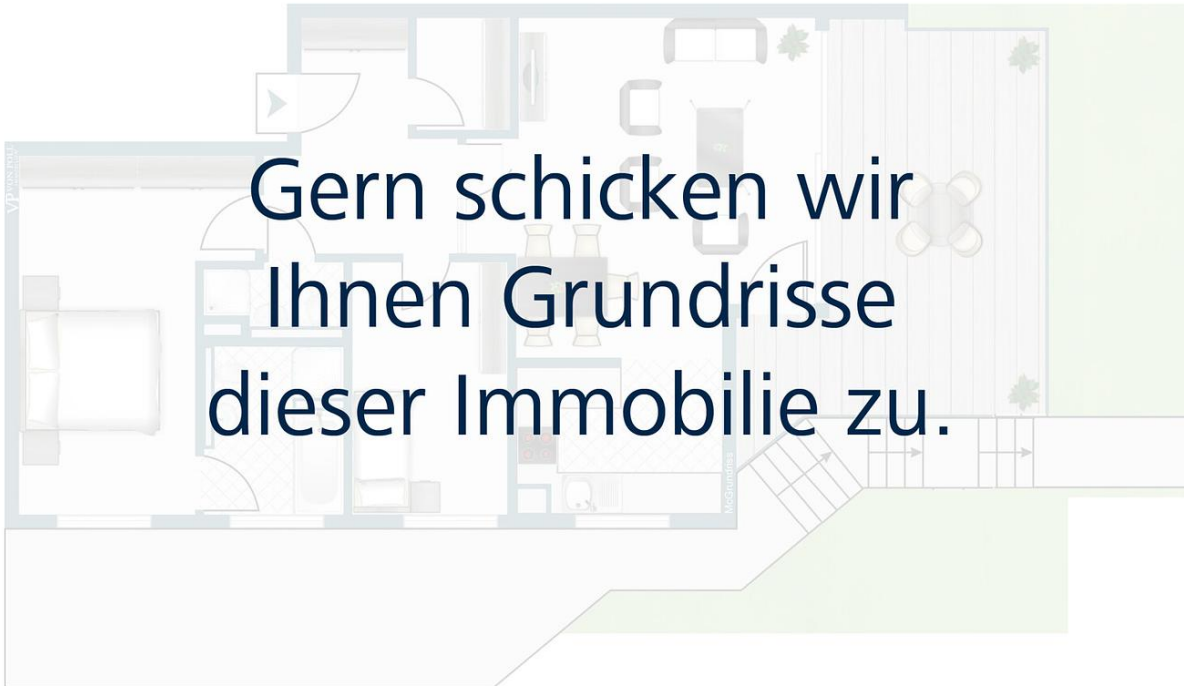








FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



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



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

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

