



## 91056 Erlangen

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.



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



**232.000 €**

Kaufpreis

**46,97 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	232.000 €
Hausgeld	304,13 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.06.2035
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	89.80



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fenster mit Aluminiumrollläden zur besseren Abschirmung von Hitze und Sonneneinstrahlung
- Rollläden und Lichtschalter über Touchpad bedienbar
- elektrische Jalousien
- Dachbodenabteil
- Kellerabteil
- Aufzug
- Grillecke zur allgemeinen Nutzung
- extra Trocknungsraum
- Fahrradabstellraum



## Beschreibung

Diese stilvoll im Jahr 2021 sanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren modernen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume. Da die Eigentümerin in wenigen Wochen ausziehen wird, steht die Wohnung dem Käufer zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Singles und Paare als auch für Kapitalanleger, die eine attraktive Wohnung ohne bestehendes Mietverhältnis erwerben möchten.

Die Wohnung verfügt über einen zentral angelegten Flur, der nicht nur eine optimale Verbindung zwischen den Räumen schafft, sondern auch ausreichend Platz für die Einrichtung einer Garderobe bietet.

Von diesem gelangt man zunächst in die moderne Einbauküche, die bereits mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet ist. Besonders hervorzuheben ist der ergonomisch in angenehmer Höhe eingebaute Backofen, sowie die Kühl- und Gefrierkombination mit integriertem Wasserspender. Darüber hinaus bietet die Küche ausreichend Platz für einen kleinen Esstisch. Ein direkter Zugang zur Loggia rundet diesen Bereich ab und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ebenfalls vom Flur erreichbar ist das moderne Badezimmer, welches mit einer Regendusche ausgestattet ist. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Die aktuell vorhandene Waschmaschine besitzt ein Sondermaß und kann von der Eigentümerin übernommen werden.

Das Herzstück der Wohnung bildet das gemütliche Wohnzimmer. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und verleiht dem Raum eine helle, freundliche Atmosphäre. Hier entsteht ein Wohnbereich mit besonderem Wohlfühlcharakter, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der direkte Zugang zur Loggia schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreicht die hohe Wohnqualität.

Das an das Wohnzimmer angrenzende Schlafzimmer ist kompakt geschnitten und bietet genug Platz für die Gestaltung eines gemütlichen Schlafbereichs. Ein Bett sowie ein Kleiderschrank lassen sich problemlos integrieren, sodass der Raum optimal genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Dachbodenabteil, die zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellen.

Mit ihrer modernen Ausstattung, der gelungenen Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand präsentiert sich diese Wohnung als attraktives Zuhause mit Wohlfühlcharakter und zugleich als interessante Investitionsmöglichkeit.

Die gesamte Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 304,13 €.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Erlanger Stadtteil Alterlangen. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre, gepflegte Wohnbebauung und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Die Lage verbindet die Vorzüge eines entspannten Wohnquartiers mit einer schnellen Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt sowie wichtige Arbeitgeber der Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet die Erlanger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ein attraktives urbanes Umfeld.



Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu den Universitäts- und Forschungsstandorten. Auch die Autobahn A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Für Freizeit- und Erholungsaktivitäten bieten die nahe gelegenen Grünflächen, der Regnitzgrund, sowie die Wege entlang des Main-Donau-Kanals vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Die naturnahe Umgebung schafft einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Insbesondere für Singles und Berufstätige bietet die Lage ideale Voraussetzungen: kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, ein attraktives Freizeitangebot sowie die Nähe zu den großen Arbeitgebern, Hochschul- und Forschungseinrichtungen der Region machen diesen Standort besonders attraktiv. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

## **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 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:**

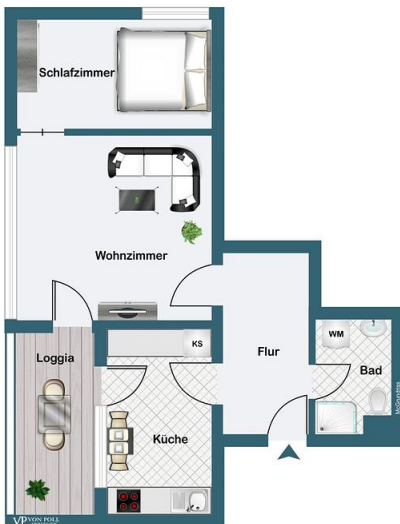
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.













**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)



# 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





## 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)