



91052 Erlangen Zuhause mit Geschichte



www.von-poll.com



595.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

141 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	55 m ²
Grundstücksfläche	141 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1928
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1928
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Gemütlicher Garten
Elektronische Markise

Echtholztreppe
Unterkellert

Zwei Einbauküchen
Ensembleschutz

Zur besseren Vorstellung haben wir in diesem Exposé auch stimmungsvolle Visualisierungen eingefügt, die ein mögliches Einrichtungskonzept der Immobilie beispielhaft veranschaulichen.



Beschreibung

Dieses bezaubernde Reihenhaus besticht durch seinen einzigartigen Charme und die perfekte Lage im Herzen von Erlangen. Auf vier Etagen, die zusätzlich durch einen Kellerbereich ergänzt werden, bietet dieses historische Schmuckstück nicht nur Raum zum Wohnen, sondern auch ein Gefühl von Geschichte und Geborgenheit.

Der liebevoll gepflegte, kleine Garten hinter dem Haus ist ein wahres Paradies für Ruhe suchende Stadtbewohner. Hier können Sie entspannt verweilen und den Tag in aller Ruhe ausklingen lassen. Der Garten fügt sich perfekt in das Gesamtbild eines Hauses ein, das durch seine traditionelle Architektur und das gemütliche Flair besticht.

Im Inneren erwartet Sie eine harmonische Kombination aus historischer Eleganz und modernen Annehmlichkeiten. Die Echtholztreppe verbindet die Etagen und verleiht dem Haus einen warmen, einladenden Charakter. Auf jeder Etage können Sie die besondere Atmosphäre dieses Hauses genießen.

Das Haus ist unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Zwei voll ausgestattete Küchen sorgen für ausreichend Platz für kulinarische Experimente und eignen sich hervorragend für Familien oder auch für eine separate Nutzung von Wohnbereichen. Das Badezimmer ist zeitlos elegant gestaltet und fügt sich perfekt in das Gesamtbild des Hauses ein.

Ein weiteres Highlight ist der Ensembleschutz, der die historische Substanz bewahrt.

Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten nur einen kurzen Fußweg entfernt – von den charmanten Gassen der Altstadt über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Restaurants und Cafés. Hier wohnen Sie mitten im Leben und genießen gleichzeitig das gemütliche Flair dieses historischen Reihenhauses.

Ein wahres Juwel in Erlangens begehrtester Lage – ein Ort, an dem sich Tradition, Komfort und modernes Wohnen perfekt vereinen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage von Erlangen, die durch ihre hervorragende Anbindung an das urbane Leben besticht. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, was eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in Gehweite bedeutet. Die zentrale Lage sorgt dafür, dass sowohl Arbeitsplätze, als auch Freizeitmöglichkeiten schnell erreicht werden können. Auch die historische Altstadt ist nur einen kurzen Fußweg entfernt und bietet mit ihren charmanten Gassen, Plätzen und Sehenswürdigkeiten einen hohen Freizeitwert.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an andere Stadtteile sowie an den Erlanger Bahnhof. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen garantiert eine gute Erreichbarkeit für Pendler, die sowohl die Stadtmitte als auch umliegende Regionen ansteuern möchten.

Trotz der zentralen Lage zeichnet sich die Gegend durch eine hohe Lebensqualität aus, mit grünen Oasen wie Parks in unmittelbarer Umgebung, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Diese Lage ist besonders für Menschen attraktiv, die sowohl die Vorteile der Stadt genießen möchten, als auch Wert auf eine ruhige und dennoch gut erreichbare Wohngegend legen.

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

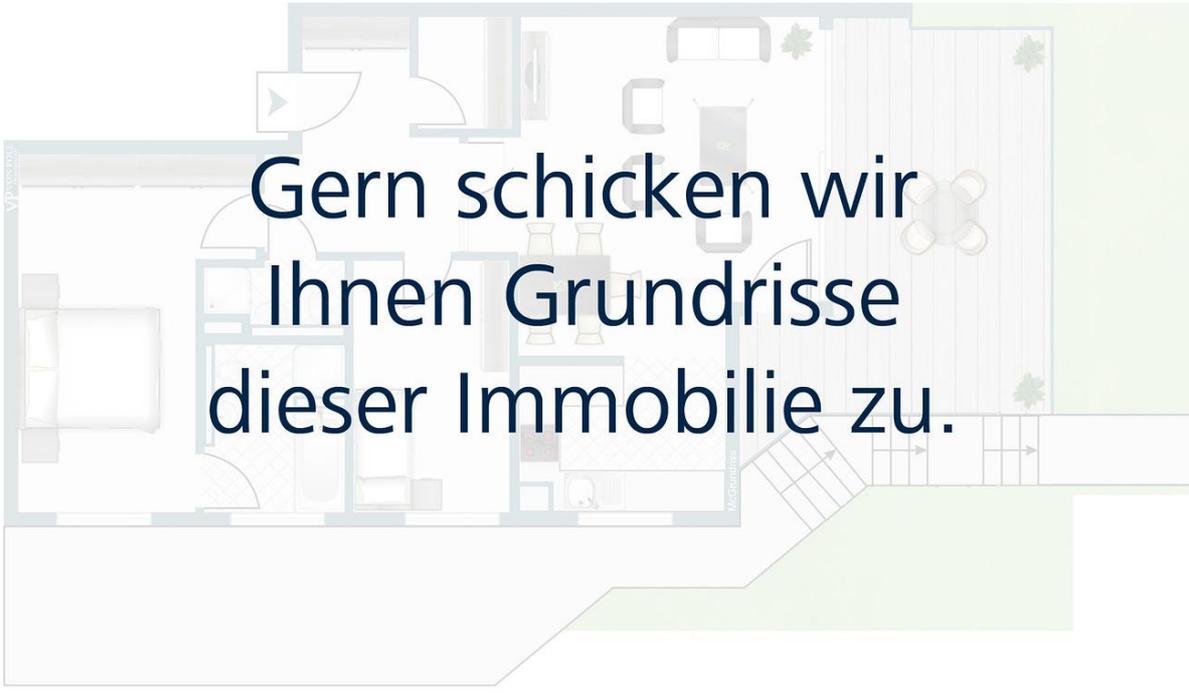
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

MARKTPREIS
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 594.594 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 533.200 € und 666.000 € liegen.

Objekt	Preis / m²	Veränderung
Wohnung	4.159€	+0,58%
Wohnfläche	513,23€	+0,58%
Grundstück	666,00€	+0,29%



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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



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

