

Erlangen

Sofort vermietbar - möbliert mit Terrasse

Property ID: 25369018



PURCHASE PRICE: 274.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 44,87 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

At a glance

Property ID	25369018
Living Space	ca. 44,87 m ²
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	274.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.10.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	39.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

The property



Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

The property



Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

The property



Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

The property



Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

The property



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.home.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

A first impression

Die ca. 44,87m² große Wohnung überzeugt mit einem optimal geschnittenen Wohn-/Schlafbereich und einem modernen Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Ausstattungsdetails sorgen für hohen Wohnkomfort – darunter eine Fußbodenheizung mit zentraler Gas-Brennwertanlage und Solarunterstützung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Ein Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse – ideal zum Entspannen im Freien. Die moderne Einbauküche mit Markengeräten sowie die Möblierung sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss, ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum samt Waschmaschine sowie eine Video-Gegensprechanlage runden dieses attraktive Angebot in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage ab. Die Wohnung ist nicht vermietet und sofort verfügbar – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer.

Die barrierearme Wohnung liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

Details of amenities

- Einbauküche
- Möblierung (Kleiderschrank, Sofa, Sofatisch, TV-Element mit einem Samsung LED 65“ Fernseher, Bett 140x200, Schreibtisch, Küchentisch mit Stühlen und einer Garderobe)
- Video-Gegensprechanlage
- Terrasse
- 1 PKW-Stellplatz in der TG
- 3-Scheibenvollwärmeverglaste Fenster
- Fahrradplatz in der TG
- Sanitärausstattung der Serie Vigour White
- dezentrale, kontrollierte Lüftungsanlage für automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kellerabteil

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

All about the location

Die Wohnung befindet sich im Süden von Erlangen, in einem ruhigen und angenehmen Stadtteil. Sie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass man bequem mit Bus oder Bahn in die Innenstadt oder andere Stadtteile gelangen kann. Die Straße ist von grünen Flächen und Wohnhäusern geprägt, was für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre sorgt. In der Nähe gibt es auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks, die das Leben besonders angenehm machen. Insgesamt ist die Lage sehr attraktiv für Familien, Studierende und alle, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 39.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25369018 - 91052 Erlangen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com