

Erlangen

## Goldene Mitte

???????? ?????: 25125073

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 265.000 EUR • ??: ca. 51 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ???????: 25125073 - 91054 Erlangen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ??? ??????

|                     |                       |               |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25125073              | ????? ??????? | 265.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 51 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 2                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 1                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |                       |               | beurkundeten          |
|                     |                       |               | Kaufpreises           |
| ?????????           | 1                     | ?????????     | ????????              |
| ????? ????????????? | 1982                  | ????????????? |                       |
|                     |                       | ????????      | ?????????,            |
|                     |                       |               | ????????????????      |
|                     |                       |               | ????????              |

????????? ???? ?????

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

???????? ?????????: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ????????





???????? ??????????: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ?????????





???????? ??: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ???????





????????? ??????????: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ?????????





???????? ??: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ???????



??????? ?????????: 25125073 - 91054 Erlangen

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

??????? ???????: 25125073 - 91054 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](http://www.von-poll.com)



**VON POLL FINANCE**

## 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





???????? ??: 25125073 - 91054 Erlangen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ????????: 25125073 - 91054 Erlangen

??? ?????? ?????????

Mitten im Herzen von Erlangen und sehr ruhig gelegen bietet dieses Zuhause ein ganz besonderes Wohngefühl. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982, zurückversetzt im Hinterhaus. Eine Lage, die Privatsphäre schafft und gleichzeitig das städtische Leben in unmittelbarer Nähe lässt.

Über die eigene Terrasse gelangt man direkt in den begrünten Innenhof, ein geschützter, grüner Raum, der zum Durchatmen und Verweilen einlädt. Hier finden Tisch und Stühle ihren Platz und schaffen ein kleines Stück Natur mitten in der Stadt. Innen überzeugt die Wohnung durch eine sehr durchdachte Aufteilung: Der Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück, ergänzt durch ein ruhiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche im hinteren Bereich sowie ein separates WC im vorderen Teil.

Die Lage könnte kaum besser sein: Alles, was man täglich braucht, ob Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants oder der Wochenmarkt, befindet sich in direkter Umgebung und ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Erlanger Universitätsklinik sowie zur Universität selbst macht das Zuhause besonders attraktiv, auch für Menschen, die dort arbeiten oder studieren. Bus- und Bahnverbindungen liegen nur wenige Gehminuten entfernt, und für das Auto stehen in der Nachbarschaft öffentliche Parkplätze sowie Anwohnerstellplätze mit Parkausweis zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich besonders für Studierende, Kapitalanleger, Singles oder Paare. Für alle, die das Leben in der Stadt genießen möchten, dabei aber nicht auf Ruhe, ein Stück Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre verzichten wollen.

??????? ???????: 25125073 - 91054 Erlangen

??????????????? ??? ????????

- Moderne Einbauküche mit klarer Linienführung und praktischer Ausstattung
- Heller Laminatboden für ein freundliches und gepflegtes Raumgefühl
- Fußbodenheizung für angenehme, gleichmäßige Wärme in allen Räumen
- Sonnige Terrasse im ruhigen Innenhof mit Blick ins Grüne und viel Privatsphäre



??????? ?????????: 25125073 - 91054 Erlangen

??? ??? ??? ???????????

Die zentrale Lage bietet nicht nur kurze Wege im Alltag, sondern auch eine beeindruckende Vielfalt an Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Wer Kultur liebt, findet in unmittelbarer Nähe Theater, Konzerte und Veranstaltungen für jeden Geschmack, vom klassischen Markgrafen-Theater bis hin zu modernen Formaten im E-Werk. Museen, Ausstellungen und kleine Galerien laden zum Entdecken ein und bereichern das kulturelle Leben auf charmante Weise.

Für alle, die gerne draußen unterwegs sind, bietet die Umgebung zahlreiche grüne Rückzugsorte. Der nahegelegene Schlossgarten lädt zu Spaziergängen oder entspannten Stunden im Grünen ein, ebenso wie der Botanische Garten mit seiner besonderen Pflanzenvielfalt. Auch wer Sport treiben möchte, findet in der Umgebung viele Möglichkeiten – sei es beim Joggen durch den Meilwald, beim Klettern in der Boulderhalle oder beim Fahrradfahren durch die Stadt und das Umland.

In fußläufiger Nähe gibt es gemütliche Cafés, Eisdielen, Restaurants und kleine Läden, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auch Kinos, Escape Rooms und Veranstaltungen unter freiem Himmel sorgen für Abwechslung. Familien, Studierende, Berufstätige. Für sie alle bietet das Umfeld das passende Freizeitprogramm.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit Erholungsqualität, kulturellem Angebot und naturnaher Entspannung, ideal für alle, die gerne aktiv sind, neue Eindrücke sammeln und dabei gleichzeitig die Ruhe in der Stadt zu schätzen wissen.

??????? ?????????: 25125073 - 91054 Erlangen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25125073 - 91054 Erlangen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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