

Erlangen

## Sofort vermietbar - möbliert mit Terrasse

????????? ??????????: 25369018



???? ??????: 274.000 EUR • ??????????: ca. 44,87 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

????????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

?? ??? ??????

????????? ??????????	25369018	????? ???????	274.000 EUR
????????????	ca. 44,87 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	2020	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	?????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	11.10.2030	???????????? ????????????	
????? ???????????	??????	???????????? ???????????? ??????????	A
		????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2020

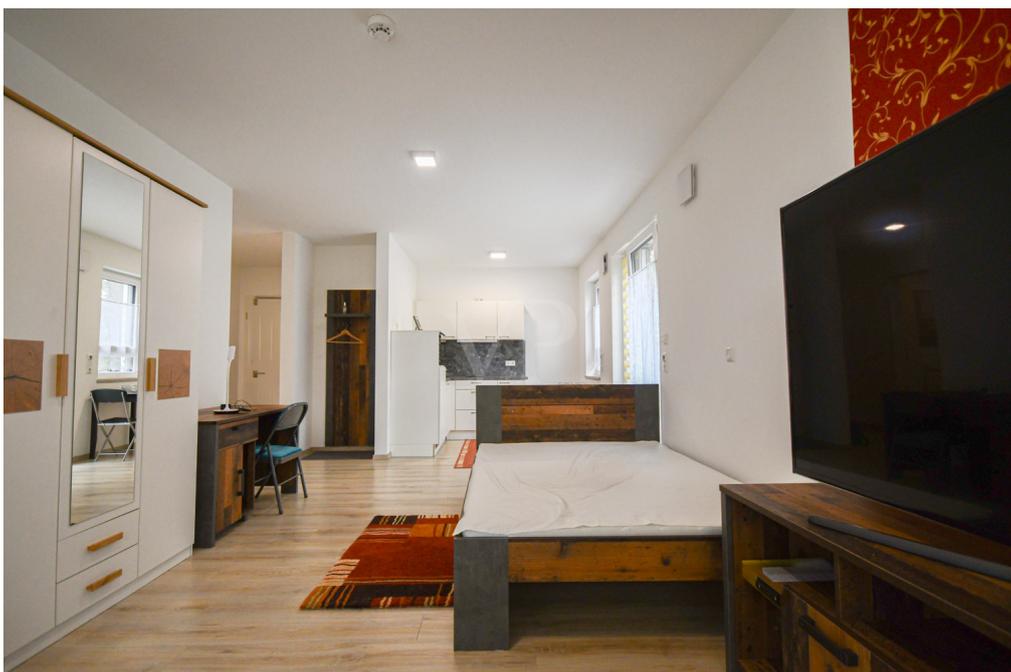
???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

?? ?????????



???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

?? ????????



????????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

?? ?????????

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



????????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

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

Die ca. 44,87m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

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

- 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

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

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

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.

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25369018 - 91052 Erlangen

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

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

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

---

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