Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Glück des Berges

Objektnummer: 26125083



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26125083
Wohnfläche	ca. 82 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.09.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	100.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Ein erster Eindruck

In begehrter Wohnlage am Erlanger Rathsberg erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit rund 84 m² Wohnfläche. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und eine hochwertige Ausstattung. Die grüne Umgebung, die Nähe zur Natur sowie die gute Erreichbarkeit der Innenstadt machen den Standort besonders attraktiv – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Ruhe und Stadtnähe verbinden möchten.

Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick ins Grüne. Ausgestattet mit einer Markise lädt dieser zum Verweilen, Entspannen oder zu geselligen Stunden im Freien ein.

Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für alle alltäglichen Abläufe. Der separate Essbereich schafft Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit Familie oder Freunden.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Helle Fliesen, gepflegte Ausstattung sowie Platz für Waschmaschine und Trockner sorgen für ein komfortables Raumgefühl.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Rückzugsort. Eine praktische Essdiele mit fest eingebautem Schrank und eine Garderobennische im Eingangsbereich runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Beheizt wird sie über eine moderne Zentralheizung.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables Parken – auch in den Wintermonaten – und rundet das Angebot ideal ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Ausstattung und Details

- Tiefgaragenstellplatz: Ihr Fahrzeug steht sicher und wettergeschützt direkt im Haus.
- Sonnige Terrasse: Der perfekte Ort für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.
- Neue Markise: Bietet angenehmen Schatten und erhöht den Komfort auf der Terrasse.
- Schöner Ausblick ins Grüne: Genießen Sie Weitblick und Ruhe in naturnaher Umgebung.
- Offener Kamin: Sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre und gemütliche Stunden.

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Rathsberg, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil oberhalb von Erlangen. Eingebettet in sanfte Hügel, umgeben von grünen Wiesen und liebevoll gepflegten Gärten, bietet dieser Wohnort eine besondere Lebensqualität. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Gemeinschaft – ideal für Menschen, die einen Rückzugsort im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung zur Natur. Spazierwege, Radstrecken und schattige Waldpfade beginnen fast direkt vor der Haustür und laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Ob ein ruhiger Abendspaziergang mit Blick auf den Sonnenuntergang, eine morgendliche Joggingrunde im Wald oder eine Fahrradtour mit der Familie – die Umgebung macht es leicht, den Alltag bewusst im Freien zu gestalten. Wer lieber verweilt, findet in der näheren Umgebung zahlreiche ruhige Plätze zum Durchatmen, Lesen oder einfach nur Genießen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der idyllisch gelegene Steinbachweiher ist ein beliebter Ort zum Verweilen und Erholen. Kinder können sich auf Spielplätzen und freien Wiesen austoben, während Naturfreunde kleine Aussichtspunkte mit beeindruckendem Weitblick entdecken. Sportlich Aktive finden in der näheren Umgebung Angebote wie Reiten, Tennis oder auch Yoga im Freien – all das macht den Rathsberg zu einem Ort, an dem Freizeit zur echten Erholung wird.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Erlangen äußerst komfortabel. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man das Zentrum Erlangens sowie wichtige Verkehrsachsen der Region in wenigen Minuten. So profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien und Studierende von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind ebenso schnell erreichbar wie Apotheken, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Rathsberg steht für naturnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Umgebung ist ruhig, gewachsen und gepflegt – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben, in dem sich das Leben in allen Phasen angenehm entfalten lässt.

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

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.

Objektnummer: 26125083 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com