Erlangen

Wertigkeit, die man sieht. Wohngefühl, das man spürt.

Objektnummer: 26125085



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 215 m^2

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

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

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26125085
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	83.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Die Immobilie

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

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Ein erster Eindruck

Manche Häuser beeindrucken auf den ersten Blick – andere entfalten ihren besonderen Charme mit jedem Schritt.
Dieses exklusive Reihenmittelhaus im begehrten Erlanger Osten gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.
Bereits beim Betreten empfängt Sie ein liebevoll angelegter Vorgarten mit zwei komfortablen Carports.
Die klare Architektur und die ruhige Atmosphäre vermitteln sofort das Gefühl, angekommen zu sein.
Im Inneren öffnet sich ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Bodentiefe Fenster holen viel Tageslicht ins Haus und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.
Der Blick fällt in den geschmackvoll angelegten, geschützten Garten – ein Ort der Ruhe, an dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können.
Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist mit einer hochwertigen, elektrisch steuerbaren Markise inklusive intelligentem Wettersensor ausgestattet und verbindet stilvollen Sonnenschutz mit maximalem Bedienkomfort. Die hochwertige ALNO-Markenküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und überzeugt mit einer edlen Granit-Arbeitsplatte sowie einer elegant integrierten, innenliegenden Spüle.

Hochwertige Granitfensterbänke sowie liebevoll ausgewählte Designelemente verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz und unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie. Das stilvolle Fischgrätparkett rundet das hochwertige Gesamtbild perfekt ab und sorgt für ein warmes, wohnliches Ambiente.
Auch das Obergeschoss begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die hochwertigen Badezimmer mit eleganten Granitfliesen, komfortabler Fußbodenheizung und geschmackvoll abgestimmten Badmöbeln schaffen eine Atmosphäre, die an einen exklusiven Spaß erinnert.
Das Dachgeschoss bildet nahezu eine eigene Wohnebene. Ob als stilvoller Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad oder als Rückzugsort für Kinder mit zwei Zimmern und eigenem Badezimmer – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zur geschützten, innenliegenden Loggia, die einen ganz besonderen Platz zum Entspannen bietet.
Ein weiterer Pluspunkt ist der helle Hobbyraum mit Fenster und Heizung. Ob Homeoffice, Fitnessbereich, Atelier oder Gästezimmer – dieser Raum passt sich flexibel Ihren individuellen Lebensentwürfen an.
Auch technisch überzeugt das Haus auf ganzer Linie. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, der Boiler wurde erst im Jahr 2019 erneuert und sorgt für zusätzlichen Komfort sowie Zukunftssicherheit.
Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die Wert auf Qualität, Stil und ein

harmonisches Wohnambiente legen. Hier verbindet sich hochwertige Ausstattung mit einer durchdachten Architektur zu einem Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Ausstattung und Details

- Exklusives Reihenmittelhaus in begehrter Lage von Erlangen
- Hochwertiges Fischgrät Parkett
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Exklusive Markeneinbauküche
- Edle Granit-Arbeitsplatte
- Granitfensterbänke und hochwertige Granitelemente
- Bodentiefe Fenster mit Blick in den ruhigen Garten
- Stilvolle Badezimmer mit Granitfliesen
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Hochwertige Badmöbel
- Gäste-WC
- Innenliegende Loggia
- Heller Hobbyraum mit Fenster und Heizung
- Fernwärme
- Boiler 2019 erneuert
- Zwei Carports direkt am Haus
- elektrische Markise mit Wettersensor

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohnlage im südlichen Stadtgebiet von Erlangen. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität. Die Erlanger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Angeboten erreichen Sie in wenigen Minuten.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch die Friedrich-Alexander-Universität sowie zahlreiche Arbeitgeber, darunter der Siemens-Campus und das Universitätsklinikum, liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Erlanger Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Stadtteile. Von dort bestehen regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen unter anderem nach Nürnberg und Bamberg.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung. Die A73 ist in kurzer Zeit erreichbar und verbindet Sie schnell mit Nürnberg, Fürth, Bamberg sowie dem überregionalen Autobahnnetz.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser attraktiven Lage.

Objektnummer: 26125085 - 91052 Erlangen

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: 26125085 - 91052 Erlangen

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