Erlangen – Erlangen Ost

Zwei Zimmer. Viel Wow. Beste Lage!

Objektnummer: 26125108



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.02 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

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

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	26125108
Wohnfläche	ca. 61.02 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	42 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

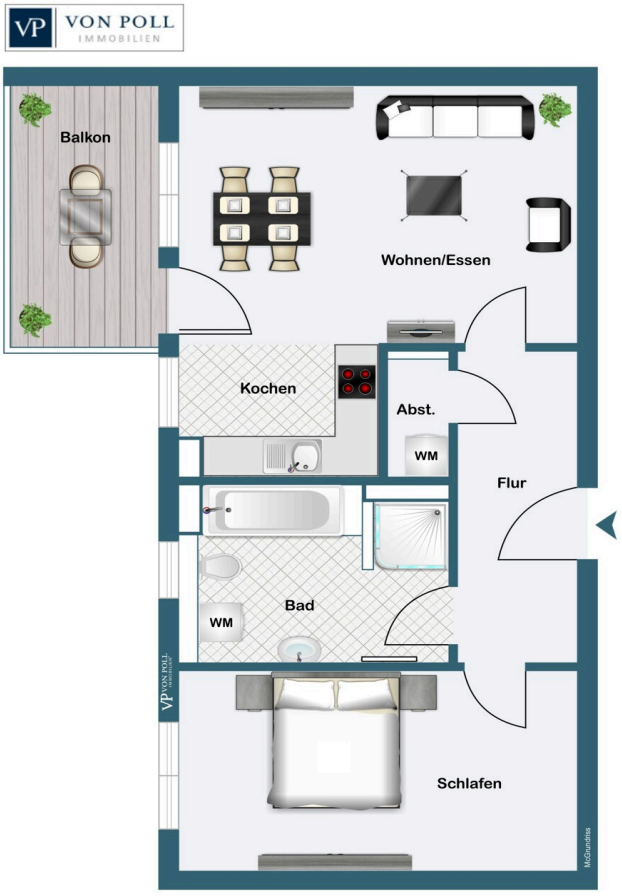
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

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: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Ein erster Eindruck

Modernes Wohngefühl und lichtdurchflutetes Wohnen im beliebten Röthelheimpark mit überdachtem Balkon!

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014 im begehrten Erlanger Röthelheimpark.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterflächen und dem direkten Zugang zum schönen Westbalkon. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise und schaffen eine einladende Atmosphäre zum Wohnen, Entspannen und Genießen.

Die moderne, offene Einbauküche mit weißen Fronten und anthrazitfarbener Arbeitsplatte fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein. Besonders gelungen ist ihre leicht zurückversetzte Anordnung um die Ecke: So bleibt die Küche offen mit dem Wohnbereich verbunden und bildet dennoch einen optisch angenehm geschützten, eigenständigen Bereich.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen klaren Zuschnitt mit bodentiefen Fenstern und bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Schlafbereich.

Das hell gestaltete Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken, einem WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die zeitlose Gestaltung in hellen Farbtönen sorgt für eine freundliche und gepflegte Atmosphäre.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für eine Waschmaschine und ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Abgerundet wird das attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz innerhalb des Hauses, der eine komfortable und wettergeschützte Parkmöglichkeit bietet.

Ein zur Wohnung gehörender separater Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht eine geschützte Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Die Kombination aus moderner Architektur, einer offenen Wohnraumgestaltung und der hervorragenden Lage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles und Paare sowie zu einer interessanten Immobilie für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Ausstattung und Details

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Einladender Eingangsbereich mit Flur und Zugang zu den einzelnen Räumlichkeiten
- Hochwertige Holzfußböden im Wohn-, Flur- und Schlafbereich
- Bodentiefe Fenster für ein helles und freundliches Wohnambiente
- Offene, modern gestaltete Einbauküche mit geschickt zurückversetzter Anordnung und Lüftungssystem
- Schöner Westbalkon als Erweiterung des Wohnbereichs
- Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstell- und Waschraum innerhalb der Wohnung
- Elektrisch bedienbare Aluminium-Sonnenschutzlamellen
- BUS-System
- Sprechanlage
- Aufzug, barrierefrei, seniorengerecht
- Eigener Tiefgaragenstellplatz mit einer 230-V-Steckdose ist vorhanden. Die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs ist vorgesehen.
- Separater Kellerraum
- Abschließbare überdachte Fahrradabstellmöglichkeit

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich im begehrten Erlanger Stadtteil Röthelheimpark, einem der attraktivsten Wohnquartiere der Universitäts- und Siemensstadt Erlangen. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einem grünen, familienfreundlichen Umfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Entlang der Allee am Röthelheimpark und in der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote. Arztpraxen und Apotheken gewährleisten eine gute medizinische Versorgung. Auch die Erlanger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und Betreuungseinrichtungen. Die Nähe zur international ausgerichteten Franconian International School (FIS) macht den Standort insbesondere für international tätige Familien interessant. Auch Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg sind gut erreichbar.

Ein besonderer Vorzug des Röthelheimparks sind die großzügigen Grünflächen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Exerzierplatz lädt zu Spaziergängen und Naturerlebnissen ein. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Spielplätze, Sporteinrichtungen sowie das Röthelheimbad ergänzen das attraktive Freizeitangebot.

Als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort bietet Erlangen hervorragende berufliche Perspektiven. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu Siemens Healthineers sowie weiteren Siemens-Standorten, Forschungs- und Technologieunternehmen.

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Röthelheimpark-Zentrum“ liegt in fußläufiger Entfernung. Über die Allee am Röthelheimpark verkehren unter anderem die Buslinien 20 und 294, die eine komfortable Verbindung zu weiteren Stadtteilen und wichtigen Umsteigepunkten ermöglichen.

Der Erlanger Hauptbahnhof bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mit der S-Bahn-Linie S1 bestehen regelmäßige Verbindungen nach Fürth, Nürnberg, Forchheim und Bamberg.

Auch mit dem Pkw ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Über die Kurt-

Schumacher-Straße und die Allee am Röthelheimpark sind die Innenstadt sowie die Autobahnen A73 und A3 gut erreichbar. Diese bieten schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Fürth, Bamberg, Würzburg und Regensburg. Der internationale Flughafen Nürnberg ist ebenfalls gut angebunden.

Erlangen verfügt zudem über ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz. Die Innenstadt, die Universität, zahlreiche Arbeitsplätze und vielfältige Freizeitangebote lassen sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

Objektnummer: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

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: 26125108 - 91052 Erlangen – Erlangen Ost

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