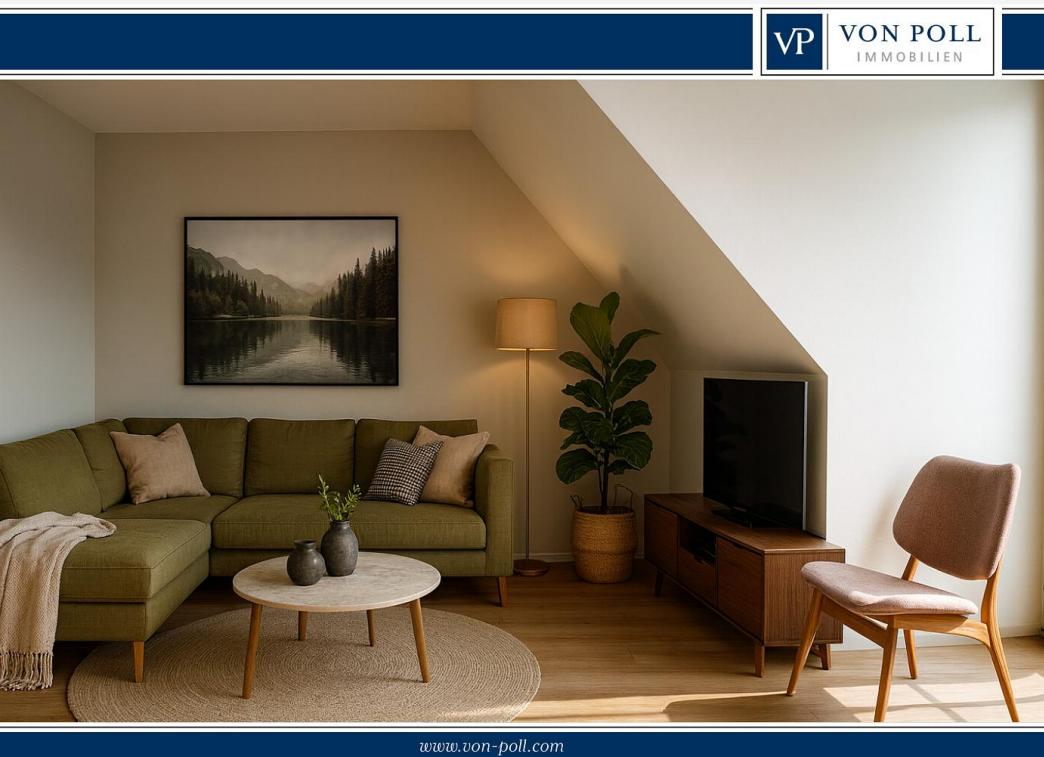




**91056 Erlangen**

# Smartes Wohnen mit Stellplatz



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**265.000 €**

Kaufpreis

**53,82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK),  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,84 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Hausgeld	287 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.02.2027
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	78.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW

## Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche



### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Manuelle Rollläden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- überdachter und abschließbarer Fahrradabstellplatz
- PKW Stellplatz im Parkhaus



## Beschreibung

Ganz oben, ganz privat – Wohnen mit Ruhefaktor.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und bietet eine ruhige, geschützte Wohnlage fernab des Hauslärms – ideal für alle, die Privatsphäre und ein echtes „oben-wohnen-Gefühl“ schätzen. Hier wohnt man ungestört, genießt Abstand zum Alltagstrubel und profitiert von einem gemütlichen, abgeschlossenen Wohnambiente, das es so nur ganz oben gibt.

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erlanger Westen bietet genau das, was im Alltag zählt: einen offenen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, eine separate Küche mit Einbaugeräten und ein Bad mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer lässt sich gut möblieren, ohne Platz zu verschenken.

Zur Wohnung gehören ein eigener abschließbarer Kellerraum, ein überdachter Fahrradstellplatz und ein Stellplatz im angrenzenden Parkhaus. Bequem parken, kurze Wege, kein Parkplatzsuchen.

Mit ca. 53,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Energieverbrauch von 78,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – Klasse C ist die Wohnung solide ausgestattet und energetisch gut aufgestellt. Die Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung, Siemens und Universitätsstandorten – ruhig wohnen, schnell überall sein.

Ideal für Eigennutzer, die unkompliziert wohnen möchten – und für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Wohnung suchen.

Einige Bilder wurden digital möbliert und dienen ausschließlich zur besseren Darstellung. Die Möblierung ist nicht Teil des Angebots.

Sie möchten mehr erfahren?

Dann fordern Sie einfach das vollständige Exposé an oder rufen Sie uns direkt unter 09131 82 89 000 an.

## Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Erlanger Westen – einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit guter Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Buslinien, das Fahrradwegenetz und kurze Wege zum Hauptbahnhof verbinden schnell mit Innenstadt, Universitäts- und Siemens-Campus. Über die A73 und B4 sind Nürnberg, Fürth und Bamberg ebenso schnell erreichbar.

Auch die wichtigsten Arbeitgeber wie das Universitätsklinikum, die FAU, Siemens Healthineers/Energy sowie das Medical Valley sind gut erreichbar – ebenso Herzogenaurach mit Adidas und Puma.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN



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

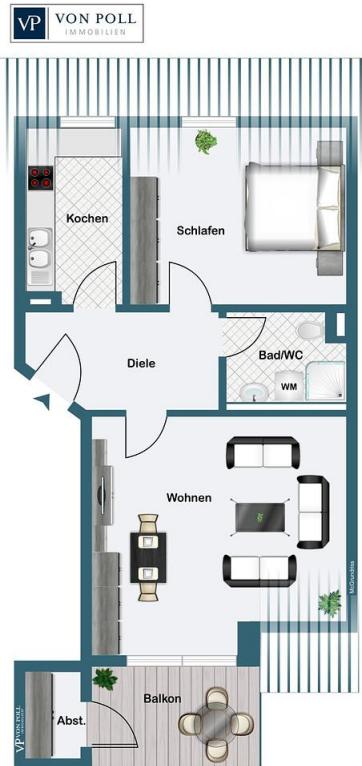












## Ihre Immobilienspezialisten

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



**V P** 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)



# 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

