



## 91056 Erlangen

# High-End 3-Zimmer-Design mit XL-Südbalkon & Tiefgarage



**460.000 €**

Kaufpreis

**79,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Hausgeld	317 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.03.2031
Baujahr (Haus)	2011
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Parkettböden in allen Wohnräumen
- \* Balkon mit Südausrichtung
- \* Elektrische Markise
- \* Dreifach verglaste Fenster
- \* Rollläden an den Fenstern
- \* Voll ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten
- \* Videosprechanlage
- \* Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Personenaufzug im Gebäude



## Beschreibung

Diese bezugsfertige Dreizimmerwohnung aus dem Jahr 2011 verbindet modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage in einem gepflegten Umfeld. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine perfekt geschnittene Raumaufteilung, die durch Frische und Funktionalität überzeugt. Das großzügige Wohnzimmer bildet das lichtdurchflutete Zentrum der Wohnung. Durch den direkten Zugang zum Balkon erweitert es den Wohnbereich um einen attraktiven Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und in den Wohnraum integriert, sodass ein reibungsloser Einzug möglich ist. Neben dem ruhigen Elternschlafzimmer steht ein dritter Raum zur Verfügung, der sich flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice gestalten lässt. Das Badezimmer ist nicht nur topgepflegt, sondern durch den integrierten Waschmaschinenanschluss auch konsequent auf den Alltag ausgelegt.

Ein Aufzug garantiert den schwellenfreien Zugang zur Wohnung und unterstreicht den zeitgemäßen Komfort des Objekts. Ein eigenes Kellerabteil und ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage runden das Angebot ab. Die gesamte Anlage besticht durch ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild und eine außergewöhnlich gute Nachbarschaftslage, die Urbanität und Ruhe ideal verbindet. Diese renovierte Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die Design und Funktionalität in einer der besten Lagen der Stadt suchen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 317 €, wovon ein Anteil in Höhe von 41,25 € auf die Instandhaltungsrücklage entfällt.

Einige der im Exposé enthaltenen Bilder wurden mittels KI visualisiert, um eine bessere Darstellung der Räumlichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

## Lage

Diese exklusive Wohnlage kombiniert eine erstklassige, ruhige Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur im Erlanger Westen. Das Umfeld besticht durch eine gewachsene, gepflegte Bebauung und viel Grün in direkter Umgebung, was eine besonders hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige garantiert.

Die verkehrstechnische Anbindung ist als ideal zu bezeichnen: In nur wenigen Minuten ist die Autobahn A73 erreichbar, die eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Nürnberg/Fürth sowie in das Stadtzentrum ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen exzellent, sodass die Erlanger Innenstadt, der Bahnhof und die großen Arbeitgeber der Region bequem und zeitnah erreichbar sind.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Schulen und Kindertagesstätten sind teilweise fußläufig oder innerhalb kürzester Fahrzeit erreichbar. Zudem bietet die Lage einen hohen Freizeitwert durch die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten, die zu ausgiebigen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Grünen einladen. Hier verschmelzen urbane Vorzüge und naturnahes Wohnen zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

## 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.

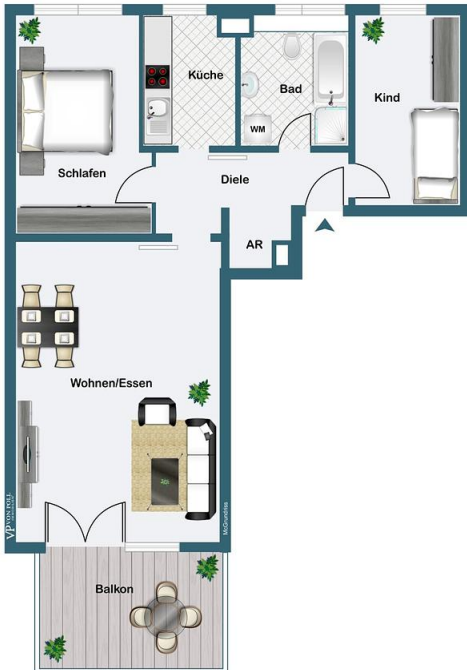


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)









## 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)



**VP** 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



