



## 91056 Erlangen / Alterlangen

Wo Ideen wachsen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie



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

**395.000 €**

Kaufpreis

**114 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	372,87 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.08.2028
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128.50
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für die ganze Familie.
- Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Die funktionale Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet.
- Ein separater, großer Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum.
- Im Fahrradkeller ist ausreichend Stauraum für Fahrräder und Zubehör.
- Der Trockenraum sorgt für hygienisches Wäschetrocknen.



## Beschreibung

Diese Etagenwohnung im ersten Obergeschoss ist ein Ort, der darauf wartet, mit neuen Ideen und frischem Leben gefüllt zu werden. Man spürt schon beim Betreten, dass hier enormes Potenzial steckt – ein Zuhause, das darauf wartet, sich den persönlichen Wünschen und Träumen seiner neuen Bewohner anzupassen.

Die großzügige Diele führt Sie in sämtliche Räume und öffnet bereits beim Ankommen den Blick auf ein Wohnkonzept, das mit ein wenig handwerklichem Einsatz zu einem modernen Wohlfühlort werden kann. Die vorhandene Eichenküche darf gern noch ihren Dienst tun, bis die neue Planung steht oder die neue Küche geliefert wird – so bleibt alles funktional, während Sie gleichzeitig Raum für Ihre eigene Gestaltung haben.

Die beiden Badezimmer sind bereit für eine liebevolle Modernisierung. Ob stilvolle Fliesen, neue Armaturen oder ein zeitgemäßes Design – hier können Sie ganz nach Ihrem Geschmack eine Atmosphäre schaffen, in der man sich gern zurückzieht. Auch die Teppichböden bitten um Erneuerung und warten darauf, durch neue, frische Materialien ersetzt zu werden. Mit einem neuen Farbanstrich an den Wänden entsteht im Handumdrehen ein heller, lebendiger Rahmen für Ihr zukünftiges Zuhause.

Der Wohnbereich mit seinen großen Fensterfronten und dem Zugang zum Balkon ist schon jetzt voller Licht und Wärme – ein Raum, der nach Ihrer Handschrift ruft und darauf wartet, zu einem Ort für gemütliche Abende, besondere Momente und alltägliche Geborgenheit zu werden. Das Schlafzimmer mit dem zweiten Balkon lädt Sie ein, jeden Tag mit einem kleinen Stück Frischluft und Ruhe zu beginnen. Zwei weitere Zimmer bieten viel Platz für Kinder, Gäste, Homeoffice oder kreative Ideen.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein eigener Kellerraum, ein gepflegtes Wohnumfeld und die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben, runden das Gesamtbild ab. Auch praktische Gemeinschaftsräume wie der Fahrradkeller und der Trockenraum sorgen dafür, dass der Alltag gut organisiert und angenehm bleibt.

Diese Wohnung ist mehr als ein Objekt – sie ist ein liebevolles Projekt, das darauf wartet, Schritt für Schritt in Ihr ganz persönliches Zuhause verwandelt zu werden. Ein Ort, an dem Sie mit Freude loslegen, gestalten und wachsen können.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete im Erlanger Westen, im Stadtteil Alterlangen. Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, genießt man hier eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grüne Umgebung. Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal sowie der weitläufige Wiesengrund bieten direkten Zugang zu Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder einfach nur eine Auszeit im Grünen. Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild der Nachbarschaft und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Erlanger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die A73 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die gesamte



Metropolregion.

Alterlangen steht für entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



















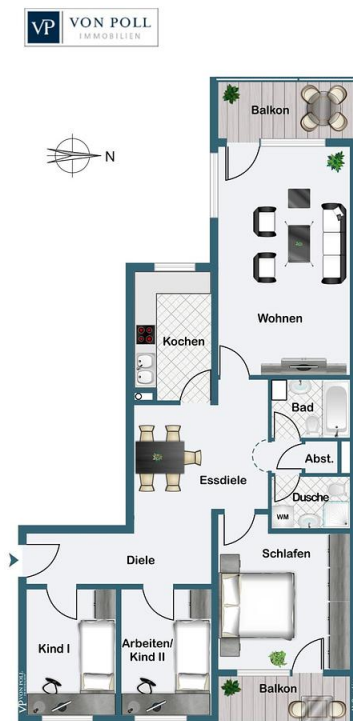














**VP VON POLL IMMOBILIEN**

## Immobilienbewertung – *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)



## 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)





# 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

