



91056 Erlangen / Alterlangen

Gestalten & Wohlfühlen - TG-Stellplatz optional möglich



395.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



www.von-poll.com



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
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 sehr stilvolle Etagenwohnung im ersten Obergeschoss besticht durch ein klares modernes Wohnkonzept und eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltung bietet. Zeitgemäße Gestaltung und charmante Details schaffen ein Zuhause zum Wohlfühlen, das sich perfekt an die Bedürfnisse von Paaren, Familien oder anspruchsvollen Singles anpassen lässt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer einladenden Diele, die nahtlos in den offenen Essbereich übergeht. Von der Diele aus gelangen Sie außerdem in alle weiteren Zimmer.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich schafft mit großzügigen Fensterfronten und dem direkten Zugang zum Balkon eine offene und freundliche Atmosphäre. Hier lassen sich gemütliche Abende ebenso genießen wie entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche bietet Raum für Ihre persönliche Einrichtung und individuelle Gestaltung.

Zwei Badezimmer ermöglichen eine flexible Nutzung. Ein Duschbad sorgt für den schnellen Start in den Tag und beherbergt zudem den Waschmaschinenanschluss. Das Wannenbad lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein.

Das großzügige Schlafzimmer bietet Platz für einen Kleiderschrank und gewährt direkten Zugang zum zweiten Balkon ein echtes Highlight für ruhige Morgenstunden oder entspannte Abende. Zwei weitere ruhig gelegene und gut geschnittene Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch praktische Extras wie einen großzügigen eigenen Kellerraum. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf optional hinzu erworben werden. Das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch sein angenehmes Wohnumfeld, das Ruhe, Qualität und Wertbeständigkeit harmonisch vereint.

Der Fahrradkeller bietet ausreichend Platz für Fahrräder und Zubehör, sodass alles ordentlich, geschützt und leicht zugänglich ist. Der separate Trockenraum sorgt für eine hygienische und bequeme Möglichkeit, Wäsche und Textilien schonend zu trocknen.

Dieses Zuhause verbindet Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnambiente, ideal für alle, die Wert auf Qualität und eine gepflegte Umgebung legen.

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/(m²*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.





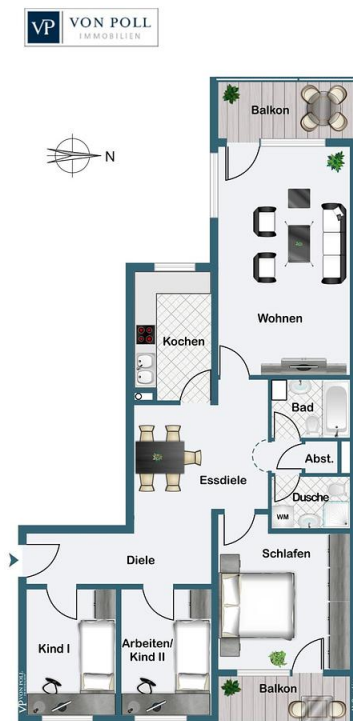














VP **VON POLL**
IMMOBILIEN

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



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 | www.von-poll.com/erlangen



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



