



91052 Erlangen

Siemensnahe top 1-Zi.-Wohnung mit TG-Platz - ERLANGEN



250.000 €

Kaufpreis

41 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



www.von-poll.com



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Hausgeld	204 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.02.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.50
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Fahrstuhl

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

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Möbliert vermietet:

Inkl. Einbauküche, Schränke in Flur und Wohn-/Schlafzimmer, Bett, Waschmaschine

- Wohn-/Schlafraum Laminatboden in Holzoptik
- Badezimmer raumhoch gefliest
- Flur/Küche/Abstellraum gefliest
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss



Beschreibung

Kapitalanleger, Singles, Studenten und Senioren aufgepasst!!!

Das ca. 41 qm große 1-Zimmer Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Ein Flur bietet Platz für große Garderobenschränke.

In den großen Wohn-Schlafrum bringt die große Fensterfront (3-fach verglast) viel Helligkeit.

Von hier haben Sie direkten Zugang auf die ca. 10 m² große Terrasse. Auf Ihrer Terrasse im Grünen können Sie Ihren Morgenkaffee mit Sonnenschein genießen.

Die geräumige Küche mit Fenster und Zugang zum Abstellraum/Speise bietet genug Platz für alle Kochbegeisterten und ist durch den Wohn-Schlafrum zu erreichen.

Das deckenhoch hellgeflieste Badezimmer verfügt über einen Handtuchheizkörper, Dusche, Waschbecken und WC.

Für Ihren Pkw steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung und der Tiefgaragenplatz sind derzeit vermietet:

656,- € Miete Wohnung (inkl NK 110,- €)

90,- € Miete Tiefgaragenstellplatz

Das Hausgeld beträgt 156,- €.

Hinzu kommt die Erhaltungsrücklage von 48,- €.

Insgesamt also 204 €.

Mit dieser Wohnung haben Sie eine gute Kapitalanlage!

Für weitere Details und Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals. Bitte hier auch unbedingt Ihre Rufnummer angeben.

Gerne kann ein persönlicher Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Sie wohnen inmitten der Erlanger Innenstadt in ruhiger Lage.

Die Siemens-Büros sind von hier in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Erlanger Arcaden, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Drogerien, Banken, Ärzte, Apotheken, Kliniken, Fakultäten, Verwaltungseinrichtungen der Universität Erlangen, Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreicht.

Auf der Autobahn A73 in Richtung Nürnberg oder Bamberg befinden Sie sich in ca. 3 Minuten über die Auffahrt "Erlangen-Zentrum".

In nur 30 Minuten sind Sie in Bamberg oder in 20 Minuten am Nürnberger Flughafen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2026.



Endenergieverbrauch beträgt 109.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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 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.







FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com



www.von-poll.com/erlangen



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



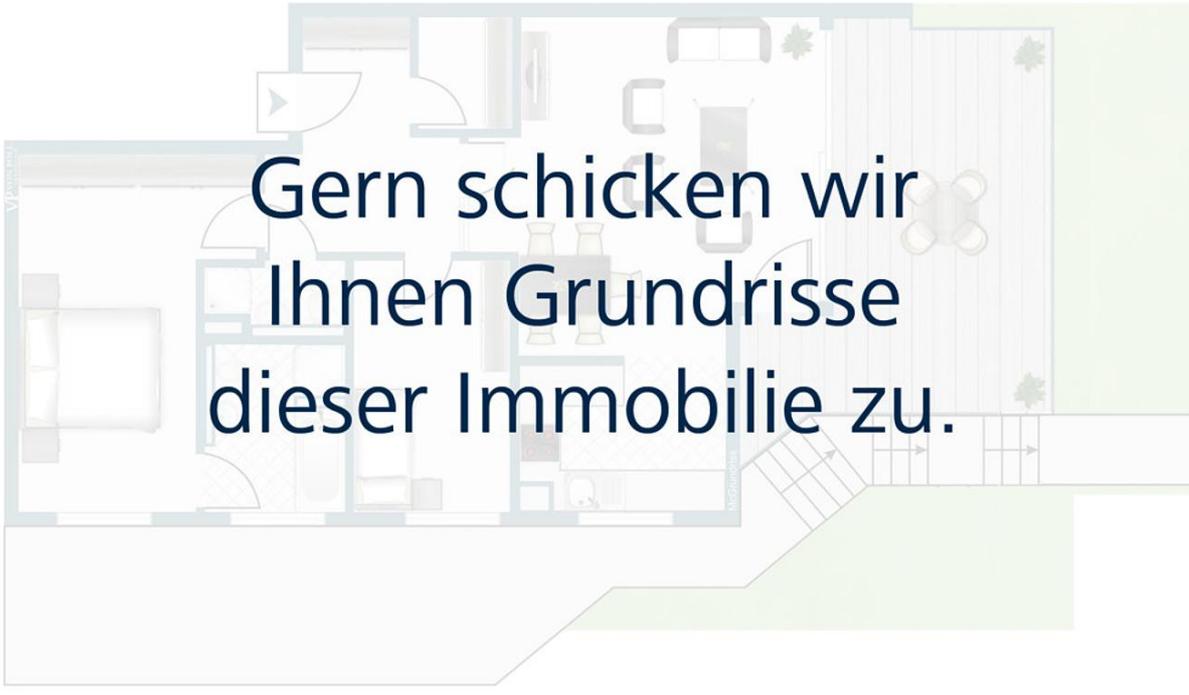
Finanzierung
berechnen





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen