



## 91052 Erlangen

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in zentraler Lage - Perfekt für Familien



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

**2.800 €**

Kaltmiete

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**290 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	290 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.800 €
Warmmiete	3.100 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	3.100 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.08.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2007
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96.70
Primär-Energieträger	FERN

## Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Inventarliste:

- PV-Anlage (7.47 kWp) und Speicher (6.75 kWh)
- Wasserenthärtungsanlage
- Einbauküche mit Granitoberfläche inkl. Kühlschrank sowie Herd, Ofen und Spülmaschine
- Einbauschränk in der Diele im Erdgeschoss
- Einbauschränk in einem der Schlafzimmer im Obergeschoss
- Waschmaschine und Trockner in einem der beiden Kellerräume
- Gartenhäuschen inkl. Gartengeräte (z.B. Rasenmäher) und Gasgrill
- Gartenmöbel
- Tischtennisplatte

Mögliches Inventar (auf Absprache):

- Verbleib eines großen Schränks in einem der beiden Kellerräume
- Verbleib der Deckenlampen, aber Austausch seitens Mieter möglich
- Zweiter Kühlschrank im Keller



## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 bietet eine Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 290 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität sowie eine funktionale Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse einer Familie zugeschnitten ist.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiden Badezimmer sind modern ausgestattet und sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele mit einem praktischen Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, einschließlich eines Kühlschranks, und lässt keine Wünsche offen. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zur Terrasse, die Ihnen einen schönen Blick in den gepflegten Garten ermöglicht. Hier finden Sie auch ein Gartenhäuschen und Gartengeräte, die inklusive sind. Der Außenbereich bietet Raum für Freizeitaktivitäten und Entspannung.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer ist mit einem weiteren Einbauschränk ausgestattet, der für eine ordentliche Unterbringung Ihrer Kleidung sorgt. Die Immobilie bietet mit einer Zentralheizung zuverlässige Wärmeversorgung und zusätzlich eine Photovoltaikanlage inklusive Speicher, die zur nachhaltigen und kosteneffizienten Energiegewinnung beiträgt. Eine Entkalkungsanlage sorgt für verbessertes Wasser im gesamten Haus.

Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet somit ein sofort beziehbares Zuhause. Die hellen Räume und die durchdachte Anordnung der Zimmer schaffen ein einladendes Wohnambiente, das sowohl Funktionalität als auch Behaglichkeit vereint.

Kürzlich erfolgte Modernisierungen:

- 2022 Installation Wasserenthärtungsanlage
- 2022 Neuverlegung der Terrasse
- 2023 Installation PV-Anlage (7.47 kWp) und Speicher (6.75 kWh)
- 2024 Erneuerung Markisenstoff
- 2024 Durchführung Fassadenreinigung

Die Vermietung der Immobilie ist auf 3 Jahre befristet (bis einschließlich Februar 2028).

## Lage

Die Lage des Hauses ermöglicht eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und bietet in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Dadurch ist eine angenehme Lebensqualität sichergestellt.

Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind in unmittelbarer Reichweite, Flughafen und Bahnhof gut erreichbar.

Mit diesem Einfamilienhaus erwerben Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine Raumaufteilung als auch durch seine moderne Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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)



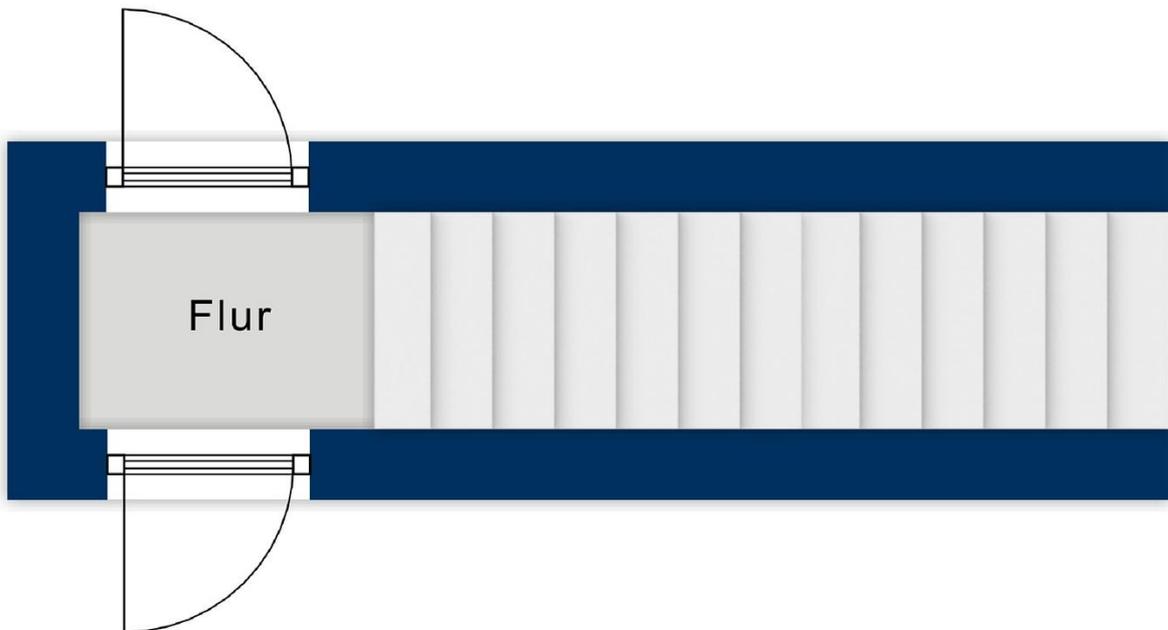














**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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