

Erlangen

Entwicklungspotential in hervorragender Innenstadtlage

????????? ??????????: 25125079



www.von-poll.com

????? ??????: 1.095.000 EUR • ?????? ????: 681 m²

??????? ???????: 25125079 - 91052 Erlangen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25125079 - 91052 Erlangen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125079	???? ???????	1.095.000 EUR
???? ?????????????	2026	?????	?????????
		????????????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ???????: 25125079 - 91052 Erlangen

????????????? ??????????

????????????????
???????????

KEIN

??????? ???????: 25125079 - 91052 Erlangen

?? ????????



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

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

???????? ??: 25125079 - 91052 Erlangen

?? ???????



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

??????? ?????????: 25125079 - 91052 Erlangen

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ?????????: 25125079 - 91052 Erlangen

??? ?????? ?????????

Hier kann neue, attraktive Wohnfläche entstehen: ... auf einem charmanten Baugrundstück, das ein Zweifamilienhaus aus den 1930er Jahren umfasst. Nach dem aktuellen Bebauungsplan können hier etwa 420 m² Wohnfläche geschaffen werden. Das Grundstück eignet sich hervorragend für die Errichtung von Studentenapartments oder Eigentumswohnungen. Alternativ haben Sie die Möglichkeit, eine maßgeschneiderte Architektenplanung für Ihr individuelles Traumprojekt zu realisieren. Die Bebauung erfolgt gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans, wobei die städtischen Vorschriften zur Errichtung von Stellplätzen zu beachten sind. Dieses spannende Bauprojekt richtet sich an Bauträger, Investoren oder private Bauherren, die eine attraktive Lage mit Entwicklungspotenzial suchen. Gern stellen wir Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten vor. Sind Sie neugierig geworden? Rufen Sie uns an oder senden Sie eine E-Mail: Telefon: 09131 828900-21 E-Mail: matthias.gebhardt@von-poll.com Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung liegt ein Energieausweis vor; dieser bezieht sich jedoch ausschließlich auf das bestehende Gebäude, nicht auf das geplante Neubauvorhaben. Ein startup hat uns die maximalen Gestaltungsmöglichkeiten visualisiert. Gerne zeigen wir Ihnen diese in unserem Büro.

??????? ???????: 25125079 - 91052 Erlangen

??? ??? ??? ???????????

Erlangen überzeugt als wirtschaftlich stabile und dynamisch wachsende Stadt mit einer exzellenten Infrastruktur und einem vielfältigen, gut ausgebildeten Bevölkerungsmix. Die Stadt profitiert von einem starken Arbeitsmarkt, geprägt durch renommierte Unternehmen wie Siemens, die Friedrich-Alexander-Universität sowie den florierenden Medizintechniksektor. Diese Faktoren sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im Premiumsegment, und schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen. Bedeutende Stadtentwicklungsprojekte wie das Siemens Stadtquartier Süd und Büchenbach West unterstreichen das zukunftsorientierte Wachstumspotenzial und machen Erlangen zu einem äußerst attraktiven Standort für Investoren.

Der betreffende Stadtteil besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Bildungseinrichtungen, was ihn zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsumfeld macht. Die Kombination aus sicherer Umgebung, moderner Infrastruktur und vielfältigen Neubauprojekten schafft eine exklusive Atmosphäre, die sowohl Fachkräfte als auch Akademiker anzieht. Die nachhaltige Modernisierung des Wohnraums und die geplanten gemischt genutzten Quartiere gewährleisten eine attraktive und zukunftssichere Investitionsbasis mit stabilen bis steigenden Immobilienpreisen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich erstklassige Versorgungs- und Freizeitangebote, die den Standort zusätzlich aufwerten. Hervorzuheben sind die exzellenten Gesundheitsdienstleistungen mit mehreren Fachärzten, Apotheken und Kliniken, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise die Röthelheim Apotheke in 3 Minuten zu Fuß sowie das Medic-Center Röthelheimpark in etwa 11 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Busstationen wie das Ohm-Gymnasium (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Erlangen Paul-Gossen-Straße (16 Minuten Fußweg) hervorragend gewährleistet, was eine optimale Erreichbarkeit sichert. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Norma, die fußläufig in rund 9 bis 10 Minuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Sportanlagen und Begegnungszentren attraktive Erholungsräume in unmittelbarer Nähe.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, ausgezeichneter Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die nachhaltige Stadtentwicklung, die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern sowie die

hervorragende Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen garantieren eine langfristig sichere und renditestarke Kapitalanlage in einem der begehrtesten Wohngebiete Erlangens.

??????? ?????????: 25125079 - 91052 Erlangen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25125079 - 91052 Erlangen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com