



**91056 Erlangen**

**Bezug in Kürze: 2-Zimmer-Wohnung im Grünen**



**457.250 €**

Kaufpreis

**52,77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**Schultheiß**

Projektentwicklung AG

**Ihr Ansprechpartner**

**Schultheiß Projektentwicklung AG**

Tel.: +49 911 93425-0

[info@schultheiss-projekt.de](mailto:info@schultheiss-projekt.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	52,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	457.250 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	0.0

**Energieausweis**

Art	B
gültig bis	10.02.2032
Endenergiebedarf	47.8
Primär-Energieträger	dezentrale KWK
Baujahr (Haus)	2022
Text	8,5 kg CO <sub>2</sub> -



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Energietyp

KfW 55	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG verfügt über einen gemütlichen Südbalkon, ein modernes Bad mit Dusche und einen Abstellraum.



## Beschreibung

Der Dechsendorfer Weiher ist ein überaus beliebtes Ausflugsziel in Erlangen und Umgebung. Gerade im Sommer lädt der Weiher zum Baden, Surfen, Segeln und Sonnenbaden ein, im Herbst und Winter zu Spaziergängen und Radtouren. Wie wäre es, dieses Naturidyll quasi vor der Haustür zu haben? Machen Sie mit uns Ihren Traum von einem Zuhause im Grünen wahr: Am ruhigen Ortsrand von Erlangen errichten wir in der Bischofsweiherstraße – nur ca. 10 Minuten zu Fuß vom Weiher entfernt – 14 Eigentumswohnungen.

## Lage

Die einzigartige Lage verspricht Ihnen ein entspanntes Leben im Grünen – am Ortsrand und doch mit kurzen Wegen ins Zentrum, zum Einkaufen sowie zum Arbeiten nach Nürnberg, Fürth und Herzogenaurach. Von Ihrer Haustür aus benötigen Sie nur zehn Minuten zu Fuß bis zum beliebten Naherholungsgebiet Dechsendorfer Weiher. Ob Joggen, Schwimmen, Segeln oder Sonnenbaden – hier fühlt sich jeder Tag wie ein Stück Urlaub an!

## Sonstige Angaben

Rechtliche Hinweise

Energieausweis: B, dezentrale KWK, 47,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), Eff.Kl.A, Bj. 2022; 8,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Bezugsfertigkeit: 31.10.2023

Vollständige Fertigstellung: 31.12.2023

Die Baugenehmigung wurde erteilt. Mit dem Bau wurde begonnen.

Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Vertragsgegenstand.

Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen dienen rein zu Illustrationszwecken. Die endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.





