



## 91052 Erlangen

# 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Erlangen!



**376.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 017661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.02.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1950
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	376.000 €
Hausgeld	160 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	1950
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Keller
- neu Gastetagenheizung
- neue Bodenbeläge
- neues Bad



## Beschreibung

---

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Erlangen wurde erst kürzlich renoviert. Neben einer überarbeiteten Gasetagenheizung wurden alle Bodenbeläge erneuert, die Wohnung frisch gestrichen. Das Tageslichtbad mit einer Dusche wurde in diesem Zuge teilweise renoviert und mit hochwertiger Ausstattung versehen. Die vorhandene Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten ist neuwertig und gehört mit zur Wohnung. Bad, Küche, Arbeitszimmer und Wohnzimmer sind über den großzügigen Flur erreichbar, das Schlafzimmer schließt an das Wohnzimmer an. Das gesamte Haus wurde in den Jahren immer saniert und gut gepflegt. Trotz der zentralen Lage ist dieses Haus ruhig gelegen.

## Lage

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Zentrum von Erlangen. Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. die Erlanger Arcaden mit allen notwendigen Geschäften sind nur wenige Minuten entfernt. Zum Bahnhof mit Regionalzügen und der S-Bahn sind es ebenfalls nur wenige Gehminuten. Erlangen liegt an der A73, die Nürnberg mit Bamberg verbindet. Nach Nürnberg sind es gut 20 km der Dank der guten Verkehrsanbindung mit der S-Bahn nur ca. 10 Minuten. Über Forchheim erreicht man die Fränkische Schweiz in einer knappen halben Stunde, hier gibt es ausreichend Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung. In Erlangen selbst sind Schulen und Kindergärten fußläufig oder mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut erreichbar.

## Sonstige Angaben

---

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)



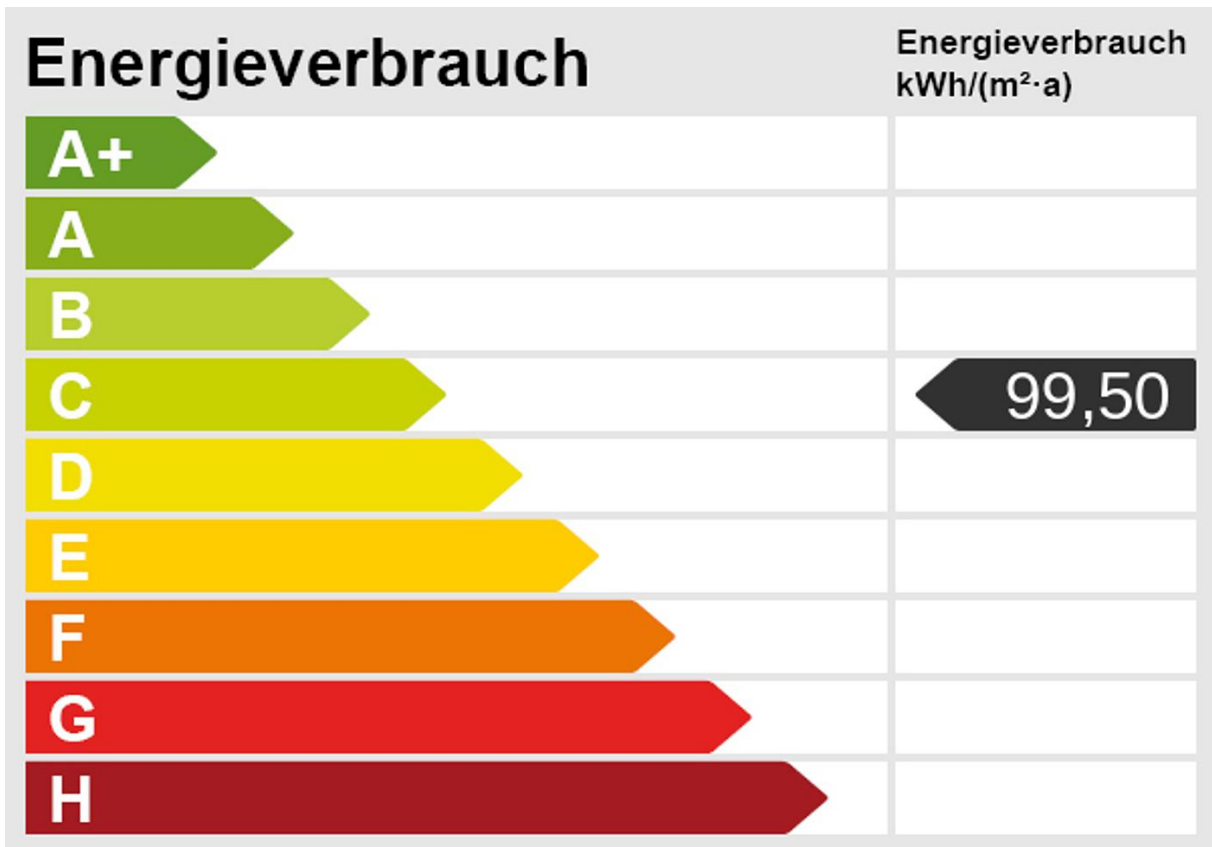














Exposéplan, nicht maßstäblich