



## 91056 Erlangen

Wohnkomfort mit Hauscharakter: 3-Zi.-Gartenwohnung mit vollwertig ausgebautem Hobbyraum, Wallbox und TG-Stellplätzen



**615.000 €**

Kaufpreis

**103,09 m<sup>2</sup>** **37,78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 54766682

[martin.scheuerer@immo-smile.de](mailto:martin.scheuerer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	37,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	60 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	615.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	468 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	20.07.2035
Baujahr (Haus)	2015
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	69,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.01.2026

## Zustand

Baujahr 2015  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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



## Beschreibung

Diese stillvolle Erdgeschosswohnung in Erlangen verbindet modernes Wohnen mit dem Komfort einer exklusiven Ausstattung und der Ruhe eines privaten Gartens. Auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 37 m<sup>2</sup> vollwertig ausgebauter Nutzfläche im Untergeschoss entsteht ein Raumgefühl, das man sofort erleben möchte. Über eine elegante Wendeltreppe ist der Hobbyraum direkt im Untergeschoss angebunden. Mit Echtholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet, lässt sich dieser flexibel als Büro, Gästezimmer oder Jugendwohnung nutzen und erweitert die Wohnung wie ein viertes Zimmer.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Immobilie. Großzügige Fensterfronten mit zahlreichen bodentiefen Elementen schaffen Offenheit, Leichtigkeit und eine elegante Wohnatmosphäre. Von hier aus öffnet sich der Zugang auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den rund 60 m<sup>2</sup> großen, bereits eingewachsenen Garten. Ein zweites Wohnzimmer im Grünen, das Privatsphäre garantiert und Platz für Entspannung, Spielen und gesellige Abende bietet. Die separate Küche ist klassisch abgetrennt und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die kulinarischen Ansprüchen auf höchstem Niveau gerecht wird.

Zwei modern gestaltete Badezimmer unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Das Hauptbad verfügt über eine Mineralgusswanne, eine bodengleiche Regendusche mit Glasabtrennung sowie edle Armaturen und Keramik. Im Untergeschoss ergänzt ein weiteres Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper das Angebot. Praktisch für Gäste oder als Ergänzung zum Hobbyraum. Ein zusätzlicher Kellerraum mit festverbautem Tresor sorgt für sicheren Stauraum.

Auch technisch überzeugt die Wohnung in jeglicher Hinsicht. Netzwerkdosen in allen Räumen, ein Glasfaseranschluss, funk- und elektronisch gesteuerte Rollläden, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Bewegungsmelder im Flur und moderne Elektroinstallationen bieten zukunftssicheren Komfort. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Nahwärmestation mit dezentraler Warmwasseraufbereitung. Zusammen mit dem KfW 70 Standard und der Fußbodenheizung entsteht ein nachhaltiges Energiekonzept, das sowohl Energieeffizienz als auch Wohnqualität garantiert.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight. Der eingewachsene Garten bietet maximale Privatsphäre und ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet. Eine fest installierte Wassersteckdose, Stromanschluss und eine Markise erhöhen den Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch ein modernes Biohort-Gartenhaus aus dem Jahr 2025 (Anschaffungspreis ca. EUR 6.600). Dank der sonnigen Südwestausrichtung der Terrasse genießen Bewohner hier entspannte Nachmittage und laue Sommerabende.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, jeweils mit kürzlich nachgerüsteter 22 kW Ladestation sowie einem eingezäunten Motorradstellplatz. Die Stellplätze sind separat zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt EUR 25.000 je Tiefgaragenstellplatz und EUR 5.000 für den Motorradstellplatz.

Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei konzipiert und eignet sich damit auch für Senioren oder Personen mit Beeinträchtigung. Elektrisch gesteuerte Zwischentüren im Gemeinschaftseigentum und ein moderner Aufzug erleichtern den Alltag zusätzlich. Der separate Eingangsbereich im Untergeschoss schafft weitere Flexibilität.

Ein Zuhause, das mit eingewachsenem Garten, flexibler Raumaufteilung, hochwertiger Technik und dem besonderen Plus eines vollwertig nutzbaren Hobbyraums überzeugt. Eine seltene Gelegenheit für Familien, Paare oder Investoren, die eine wertbeständige Immobilie in bester Erlanger Lage suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen



Gespräch zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Erlangen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Für den täglichen Bedarf sind Supermarkt, Bäcker und Apotheke in nur etwa 200 Metern Entfernung vorhanden und bequem zu Fuß erreichbar. Die Erlanger Innenstadt erreicht man in rund zehn Minuten mit dem Auto.

Für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Direkt in der Wohnanlage befindet sich ein eigener Spielplatz, ein größerer Spielplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Heinrich-Kirchner-Grundschule ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das Studio TV Vital und ein Skatepark runden das Angebot ab. Auch die Friedrich-Alexander-Universität befindet sich in komfortabler Entfernung und macht die Lage sowohl für Studierende als auch für Beschäftigte interessant.

Die Anbindung ist hervorragend. Mit den Buslinien 286, 287 sowie der Nachtlinie N28 besteht eine direkte Verbindung in die Stadtmitte. Autofahrer erreichen die A73 und A3 in etwa zehn Minuten. Der Hauptbahnhof Erlangen ist rund 11 Minuten entfernt, der Flughafen Nürnberg etwa 20 Minuten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die geplante Stadt Umland Bahn (StUB), die künftig Büchenbach mit dem Erlanger Zentrum, dem Hauptbahnhof und Herzogenaurach verbinden soll. Eine Haltestelle wird direkt an der Mönaustraße entstehen.

Die Lage vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit optimaler Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit der Innenstadt und einer zukunftssicheren Verkehrsanbindung.







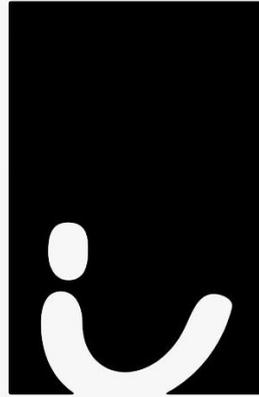








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN