



## 91052 Erlangen

# Wohnen am Park – Stilvolle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil im begehrten Röthelheimpark



**565.000 €**

Kaufpreis

**88,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-09-01
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 zzgl. MwSt.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2004
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Zustand

Baujahr	2004
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



## Beschreibung

Willkommen in einer der gefragtesten Wohnlagen Erlangens. Diese attraktive Erdgeschosswohnung im beliebten Röthelheimpark vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Lage direkt an der weitläufigen Parkanlage. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen.

Auf rund 88,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit drei gut geschnittenen Zimmern. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum eigenen Gartenanteil. Die unverbaubare Aussicht auf die angrenzende Grünanlage sorgt dabei für ein besonders angenehmes Wohngefühl und schafft eine seltene Ruhe mitten in der Stadt.

Die im Jahr 2004 errichtete Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles für den täglichen Komfort.

Das Badezimmer ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein Ausstattungsmerkmal, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft wertvollen Stauraum für den Alltag.

Besonderen Komfort bietet die barrierearme Erreichbarkeit über den Personenaufzug. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit direkter Parklage in einer der besten Wohngegenden Erlangens verbinden möchten. Hier genießen Sie jeden Tag das Gefühl, direkt im Grünen zu wohnen – und gleichzeitig alle Vorzüge der Erlanger Innenstadt in kurzer Entfernung zu haben.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was für eine effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung sorgt.

Diese Wohnung eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Kapitalanleger, die eine werthaltige Immobilie in einer der besten Wohnlagen Erlangens suchen.

## Lage

Erlangen ist eine dynamische Universitätsstadt in Mittelfranken mit etwa 112.000 Einwohnern. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, innovative Wirtschaftsstruktur und ausgezeichnete Bildungseinrichtungen aus. Als Standort der Friedrich-Alexander-Universität und zahlreicher Forschungseinrichtungen sowie internationaler Unternehmen bietet Erlangen ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und Studierende. Die gut erhaltene Barockarchitektur der Innenstadt, weitläufige Grünflächen und ein vielfältiges Kulturangebot prägen das Stadtbild. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen und Freizeitangeboten.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre familienfreundliche Atmosphäre überzeugt. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in etwa fünf bis zehn Minuten fußläufig erreichbar. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien interessant macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben, sodass die



Erlanger Innenstadt in ca. 15 Minuten erreicht werden kann. Erholungssuchende profitieren von der Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zum Spazieren und zur sportlichen Betätigung einladen. Die Autobahnanschlüsse zur A3 und A73 sind in etwa zehn bis fünfzehn Fahrminuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

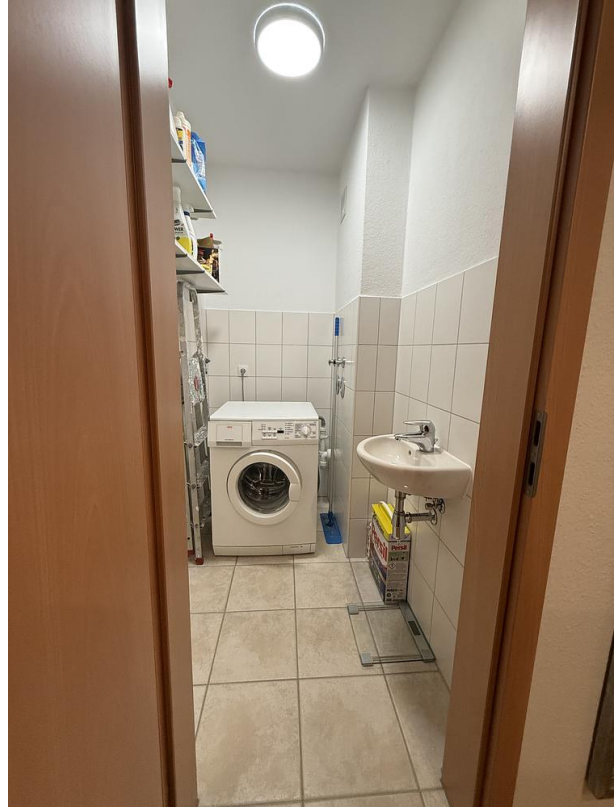
88,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 Zimmer  
Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenanteil  
Sonnige Terrasse  
Unverbaubarer Blick auf die angrenzende Parkanlage  
Baujahr 2004  
Neuwertiger und gepflegter Zustand  
Einbauküche inklusive  
Badezimmer mit Badewanne und Dusche  
Separates Gäste-WC (Aktuell als Waschraum genutzt)  
Praktischer Abstellraum  
Personenaufzug  
Kellerabteil  
Wasch- und Trockenraum  
Tiefgaragenstellplatz inkl. WallBox-Vorbereitung  
Fernwärme  
Top-Lage im Röthelheimpark















91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)

