



91052 Erlangen

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage in Erlangen



390.000 €

Kaufpreis

82,85 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Immo Haschke

Tel.: 017661949568

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,85 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.04.2025
----------	------------

Zustand

Baujahr	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Hausgeld	279 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.11.1932
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2010
Energieverbrauchskennwert	86.80
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Dusche und Wanne
- Kellerabteil
- Duplexparkplatz
- Parkettboden
- Energieeffizienzhaus KfW 75
- dreifach-verglaste Fenster



Beschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Erlangen-Anger. Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 2009 erbauten Mehrfamilienhauses, welches direkt an ein älteres Haus anschließt. Das gesamte Gebäude ist sehr gepflegt und mit hochwertigen Baustoffen errichtet. So ist das Treppenhaus mit Granit gefliest und mit einer isolierverglasten Fensterfront ausgestattet. Die Wohnung ist aufgeteilt in einen Flur, der in das offene Wohnzimmer mündet. Wie auf den Bildern zu erkennen ist, zeichnet sich das Wohnzimmer durch große Fenster, aus die viel Licht hineinlassen. Der anschließende Südbalkon bietet ausreichend Platz für Sitzmöglichkeiten, um die Sonne zu genießen. Auch das großzügige Schlafzimmer mit 3 großen Fenstern ist lichtdurchflutet und bietet auch ausreichend Platz für Schränke. Das dritte Zimmer befindet sich auf der Nordseite der Wohnung und kann sowohl als Kinderzimmer als auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Zwischen den beiden Zimmer befindet sich das großzügige Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie Platz für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner. Die Küche mit der vorhandenen Einbauküche inkl. Elektrogeräte bietet Platz für einen Küchentisch und kann als Wohnküche bezeichnet werden. Der Flur und die Küche sowie das Bad sind gefliest, die Wohnräume sind mit einem Parkettboden belegt. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Duplexeinheit, die im Haus integriert ist. Beheizt wird das Energieeffizienzhaus KfW 75 durch Kraft-Wärme-Kopplung. Die Fenster sind dreifach verglast und die Außenwände sind mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Lage

Diese Wohnung befindet sich in Erlangen und liegt im Stadtteil Anger, einem westlichen Stadtteil von Erlangen. Anger ist in erster Linie ein Wohngebiet und bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten in der Nähe. Durch die Lage im Westen Erlangens ist man gut an die Innenstadt angebunden, sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr, wie S-Bahnstation (nur wenige 100 Meter entfernt) als auch durch gut ausgebaute Straßen. In der Umgebung gibt es mehrere Grünflächen und Parks, die Erholung bieten, sowie den Main-Donau-Kanal, der ebenfalls ein beliebtes Naherholungsgebiet ist. Diese Gegend wird vor allem von Familien, Studierenden und Berufspendlern geschätzt, die im nahen Siemens oder der Universität Erlangen-Nürnberg tätig sind.

Sonstige Angaben

KWK steht für Kraft-Wärme-Kopplung und bezeichnet moderne Wärmeerzeuger, die nicht nur Heizwärme (thermische Energie), sondern auch mechanische Energie – direkt umgewandelt in elektrischen Strom – produzieren. Im Gegensatz zu großen Kraftwerken, die meist nur Strom erzeugen, erreichen die Geräte dabei einen deutlich höheren Wirkungsgrad. KWK-Anlagen gibt es generell in verschiedenen Leistungsklassen. Für die Versorgung von kleinen Einheiten wie Ein- oder Mehrfamilienhäusern wurden dabei spezielle Geräte entwickelt.



























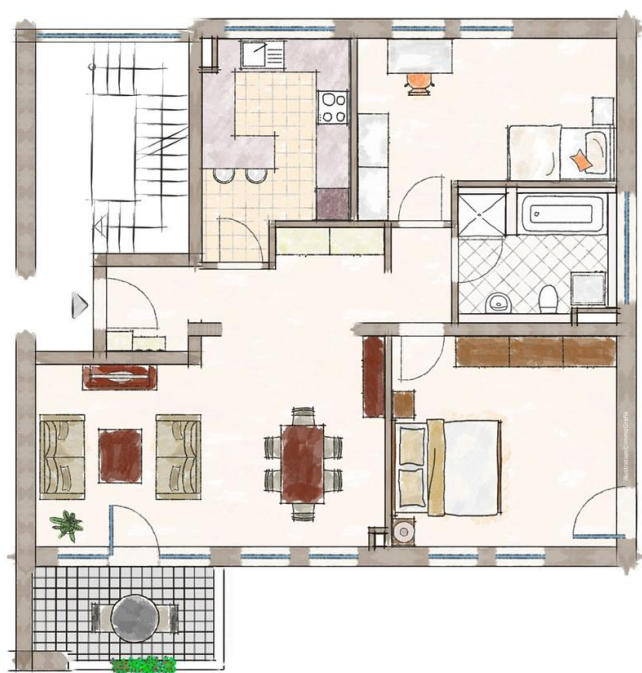












Exposéplan, nicht maßstäblich

