



91056 Erlangen / Frauenaurach

Schöne 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



349.000 €

Kaufpreis

106 m²

Wohnfläche

20 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 09132 75083-21
gerd.seuling@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m ²
Nutzfläche	20 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Carport ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Willkommen in ihrem neuen Zuhause

Diese großzügige Dachgeschoss-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 5-Familienhauses in ruhiger Wohnlage in Frauenaurach, einem Stadtteil von Erlangen. Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 106 m² vier helle Zimmer, die Küche mit einer zusätzlichen kleinen Essecke, ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Duschbad. Das nach oben offene Wohnzimmer mit den Sichtbalken vermittelt ein großzügiges Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Balkon, der ausreichend Platz für gemütliche Abende im Freien bietet und einen Blick auf die umliegenden Gärten gewährt.

Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand und eignet sich damit ausgezeichnet für Familien oder auch Paare, die eine großzügige Wohnatmosphäre suchen.

Zum Objekt gehört noch ein Carport (im Verkaufspreis enthalten) sowie ein ca. 20 m² großer Kellerraum.

Im Kellergeschoss stehen noch weitere Gemeinschaftsräume wie z.B. Wasch - und Fahrradkeller zur Verfügung.

Lage

Frauenaurach, ein malerischer Ortsteil von Erlangen, vereint ländliche Idylle mit urbanen Annehmlichkeiten und bietet somit eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und Senioren. Die Umgebung ist geprägt von einer wunderschönen Naturlandschaft, die zu zahlreichen Freizeitaktivitäten einlädt, sei es für Spaziergänge, Radfahren oder das Genießen der Natur.

Trotz der ruhigen Lage ist Frauenaurach bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegene Stadt Erlangen ist in kurzer Zeit zu erreichen, wodurch die Bewohner von einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Veranstaltungen und Bildungseinrichtungen profitieren können.

Kindergarten, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Frauenaurach vor Ort. Auch die gute Anbindung an die Autobahn (A3 / A73) ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ballungsgebiete.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten

Die Umgebung von Frauenaurach bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Parks, Sporteinrichtungen und Wanderwege laden zu aktiven Unternehmungen in der Natur ein. Für Familien sind Spielplätze und Schulen in der Nähe, die eine kinderfreundliche Umgebung fördern.

Die Wohnlage in Frauenaurach ist ideal für alle, die die Ruhe und den Charme eines ländlichen Lebensraums schätzen, ohne auf die Vorteile einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Hier findet man eine perfekte Balance zwischen Erholung und Lebensqualität.

Weitere Informationen unter:

<https://erlangen.de/suche?term=Frauenaurach>

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



















RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach















RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



