



91058 Erlangen / Bruck

TOP RENOVIERTE 4-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE IN SCHÖNER LAGE IN ERLANGEN-BRUCK



345.000 €

Kaufpreis

81,2 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim
Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,2 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
Kaufpreis / qm	4.248,77 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.08.2028
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62.30



Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Breitbandzugang

Technik	VDSL
---------	------



Beschreibung

- Charmante Erdgeschosswohnung zum Kauf in Erlangen-Bruck
- Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 und wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert
- Auf ca. 81 m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 4 gut geschnittene Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer
- Fliesen- und moderne Vinylböden sorgen für eine praktische und angenehme Wohnatmosphäre
- Eine neuwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und im Alltag direkt nutzbar
- Besonders angenehm ist die Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich und Zugang zum gemeinschaftlichen Garten bietet - ideal für Haustiere!
- Ein Kfz-Stellplatz im Freien ist im Kaufpreis bereits enthalten
- Das Dach des Hauses wird im kommenden Jahr saniert; entsprechende Rücklagen hierfür sind bereits vorhanden
- Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine gut geschnittene Wohnung in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage suchen

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten und gut angebundenen Stadtteil von Erlangen im Ortsteil Bruck. Die Wohnlage überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Umfeld und sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt und wichtiger Verkehrsachsen eignet sich die Lage ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung tragen zur hohen Wohnqualität bei. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive und gefragte Wohnlage mit hohem Alltagskomfort.















