



## 91058 Erlangen

# Moderne Erdgeschosswohnung inkl. Terrasse und TG-Stellplatz in Erlangen



**420.000 €**

Kaufpreis

**79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004917661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Hausgeld	273 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.07.2032
mit Warmwasser	✓
Endenergiebedarf	50.50
Baujahr (Haus)	2010
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Fahrstuhl

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

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Terrasse
- Garten
- Tiefgarage
- Keller
- Fußbodenheizung
- elektr. Rollos
- Bad mit Wanne u. Dusche
- Aufzug



## Beschreibung

---

Die 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage im Erdgeschoss mit Terrasse und einer ca. 15 m<sup>2</sup> Rasenfläche. Die Terrasse ist durch den darüberliegenden Balkon überdacht und durch eine Buchenhecke nur schwer einsehbar. Die Wohnung selbst ist mit einem großzügigen Wohnzimmer und offener Küche ausgestattet und durch die breite Fensterfront lichtdurchflutet. Das Schlafzimmer sowie das kleinere Arbeitszimmer befinden sich im östlichen Teil der Wohnung. Das innenliegende Bad ist mit einer Wanne und mit einer Dusche ausgestattet und hell gefliest. Die Wohnräume sind mit Fliesen belegt, die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Weiterhin gehören zu dieser Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

## Lage

---

Die Wohnanlage befindet sich im Süden von Erlangen im Stadtteil Bruck in der Metropolregion Nürnberg-Erlangen. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung mit S-Bahn, Bus und Autobahn sind Nürnberg, Erlangen Zentrum und Fürth problemlos schnell erreichbar ebenso die umliegende Naherholungsgebiete, Wälder und Regnitzauen. Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter oder Vollsortimenter sind in unmittelbarer Nähe angesiedelt. Insgesamt kann man von einer ruhigen Wohnlage sprechen und trotz allem ist das Erlanger Zentrum nicht weit entfernt und bietet ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, internationale Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen.























Exposéplan, nicht maßstäblich



