



91058 Erlangen

Großzügige Wohnung mit Balkon, optional Garten & Garage!



329.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	94,00

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1966
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl

Beschreibung zur Ausstattung

Diese charmante Wohnung im ersten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Dreifamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige und helle Räume mit großen Fensterflächen, die eine freundliche Wohnatmosphäre schaffen.

Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurden zwei Räume zu einem großzügigen Wohnbereich zusammengelegt. Der ursprüngliche Zustand lässt sich bei Bedarf problemlos wiederherstellen, sodass sich die Raumaufteilung flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große Balkon mit Westausrichtung – ideal für entspannte Sonnenstunden am Nachmittag und Abend.

Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und einen Anschluss für die Waschmaschine. WC und Bad sind getrennt voneinander untergebracht – eine beliebte Lösung für mehr Komfort im Alltag.

Ein ca. 15 m² großer Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis bereits enthalten. Dieser eignet sich als vielseitig als Stauraum, als Büro, Homegym, für Heimwerker und andere Hobbys.

Optional kann eine Garage direkt am Haus für 25.000?EUR erworben werden. Vor der Garage besteht zudem die Möglichkeit, ein zweites Fahrzeug bequem zu parken.

Für Gartenfreunde bietet sich außerdem die Option, einen ruhig gelegenen Gartenanteil hinter dem Haus für 20.000?EUR zu erwerben.

Dieser eignet sich ideal zur Anlage von Gemüsebeeten, zum Entspannen im Grünen oder als geschützter Spielbereich für Kinder.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Allgemeinzustand. In allen Räumen sind isolierverglaste Kunststofffenster verbaut, die Böden bestehen überwiegend aus hochwertigem Parkett. Lediglich bei der Elektrik besteht Modernisierungspotenzial und ein frischer Anstrich würde der Wohnung zusätzlichen Glanz verleihen.

Das gesamte Haus befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand, sodass in absehbarer Zukunft keinerlei Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aktuell ist die Wohnung seit dem 01.07.2020 an solvente Mieter für 940,- EUR zzgl. 40,- EUR für die Garage zzgl. Nebenkosten vermietet. Die Miete kann sofort erhöht werden, da seit dem Einzug keine Anpassung erfolgt ist. Die Mieter planen perspektivisch einen Umzug, sodass Sie die Wohnung mittelfristig eigennutzen oder neu vermieten können.

Es besteht somit eine sehr gute Ausgangslage – sowohl für Kapitalanleger mit Weitblick als auch für Selbstnutzer mit mittelfristigem Planungshorizont.

- Lage! Ruhige Sackgasse, erstklassige Schulen in der Nähe, Topinfrastruktur
- sehr gepflegtes Haus mit toller Nachbarschaft
- Helle Räume und hervorragender Schnitt ohne Durchgangszimmer



- Bedarfsorientierte Raumaufteilung: einfache Umstellung zwischen drei und vier Zimmern
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Optionaler Gartenanteil hinter dem Haus – ideal für Ruhe, Spiel oder Gemüsebeete
- Eigener Kellerabteil mit viel Staufläche, ca. 15 m²
- Garage inkl. zweitem Stellplatz auf Wunsch verfügbar



Lage

Willkommen in einem der begehrtesten Stadtteile Erlangens – Tennenlohe. Das Anwesen liegt in der ruhigen Sackgasse einer familiären Wohnlage mit überwiegend freistehenden, kleineren Wohnhäusern. Umgeben von weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten, wie dem Tennenloher Forst und dem nahegelegenen Naturschutzgebiet, ist dieser Standort perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Der beliebte Stadtteil überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Die nahegelegene Bushaltestelle wird zukünftig um zwei Haltestellen der Stadt-Umland-Bahn ergänzt, die die Städte Nürnberg, Erlangen und Herzogenaurach miteinander verbinden wird. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, das Zentrum von Erlangen sowie die umliegenden Städte schnell und bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der nahen Umgebung die besten Schulen, eine renommierte Waldorfschule sowie erstklassige Kindergärten, alle Einrichtungen sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Ob sportliche Aktivitäten, erholsame Spaziergänge oder entspannte Picknicks – hier findet jeder genau das, was er sucht. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet Ihnen die Möglichkeit, dem hektischen Alltag zu entfliehen und in einer entspannten Atmosphäre zu leben.

- Bus-Haltestelle: 4 Gehminuten
- Autobahn A3: 4 Autominuten
- Kindergarten: 3 Gehminuten
- Grundschule: 8 Gehminuten
- weiterführende Schulen: 9-15 Fahrradminuten
- Freie Waldorfschule: 7 Fahrradminuten
- Spielplatz: 4 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Edeka: 400 m
- Bäcker/Café: 5 Gehminuten
- Tennenloher Forst: 9 Gehminuten









