91052 Erlangen

Eigennutzung oder Kapitalanlage! Großzügige & traumhaft sonnige 2-Zimmer-ETW mit Balkon in Erlangen



254.000 €
Kaufpreis

63,29 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,29 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	254.000 €
Hausgeld	298 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.11.2018
gültig bis	20.11.2028
Baujahr (Haus)	1995
Energieverbrauchkennwert	98.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

offene Küche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer schönen Wohnanlage und überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, großzügigem Tageslichteinfall und einem schönen Südwestbalkon.

Über das freundlich gestaltete Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung, die auf rund 63 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit einer einladenden Atmosphäre verbindet.
Im Mittelpunkt steht der offen angelegte Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der viel Platz für das tägliche Leben bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Sonnenbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das Schlafzimmer lässt dank seiner guten Stellmöglichkeiten ausreichend Freiraum für eine individuelle Einrichtung.
Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Diele mit Platz für Ihre Garderobe sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Außerhalb der vier Wände steht zudem ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum zur Verfügung.

In der Wohnung sowie an der Wohnanlage wurden bereits verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

•2007 / 2015: Erneuerung der Bodenbeläge im Wohnbereich (Laminat, 2007) und Schlafzimmer (Vinyl, 2015)
•2014 / 2017: Einbau dreifach verglaster Fenster im Wohnbereich (2014) und Schlafzimmer (2017)
•2023: Überarbeitung des Balkons mit Verspachtelung des Unterbodens mittels Dichtschlämme und Verlegung von WPC-Fliesen
•2024: Nachrüstung von Rollläden
•2024: Erneuerung der Gaszentralheizung

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für 16.000,-- € erworben werden. Gerade in dieser Lage, in der Parkmöglichkeiten besonders geschätzt werden, ist das ein echter Vorteil.

Eine attraktive Immobilie, die mit ihrem stimmigen Gesamtbild und bereits erfolgten Modernisierungen punktet. Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung am besten selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause persönlich zu zeigen! Sie erreichen uns telefonisch unter der 09123-980 830. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich äußerst praktischer Lage von Erlangen – mit kurzen Wegen in die Innenstadt. In der näheren Umgebung stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Erlanger Innenstadt erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Darüber hinaus sorgen die VAG-Stadtbuslinien (Haltestellen „Am Anger“ sowie „Äußere-Brucker-Straße/Paul-Gossen-Straße“) und die S-Bahn (Haltestelle „Paul-Gossen-Brücke“) für eine schnelle und flexible Mobilität.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Autobahnen A73 und A3 sowie den Erlanger Hauptbahnhof sind Sie bestens regional und überregional angebunden.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine

Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!















