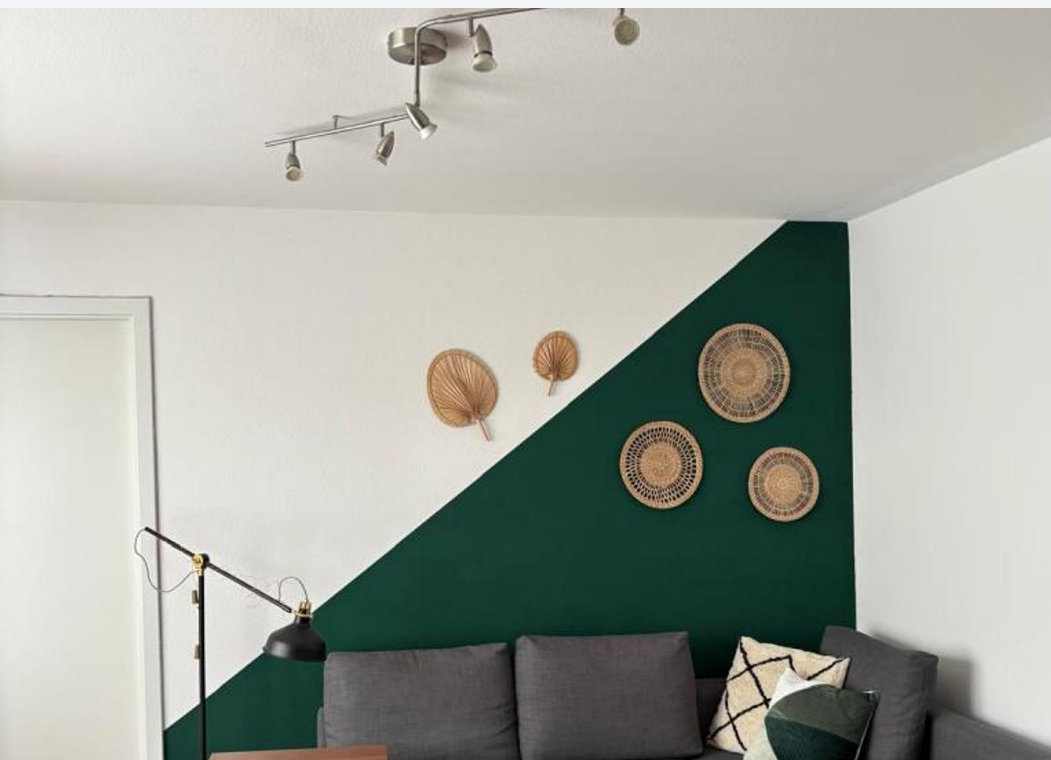




91052 Erlangen

Sehr schöne 2-Zi-Whg. mit großem Garten im Röthelheimpark



348.000 €

Kaufpreis

56,83 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

info@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,83 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2011
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	348.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00%

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2011
Gebäudeart	Nichtwohngebä



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- äußerst ruhige Südlage mit ca. 69m² eigenem Garten inkl. Gartenhäuschen
- die Anforderungen an ein "KfW-70- Energiesparhaus" (bezogen auf EnEV 2007) wurden erfüllt.
- weiße Lack-Einbauküche mit Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, Dunstabzugshaube, Cerankochfeld etc.
- Bad mit Spiegel-Einbauschränk, extrem breiter Dusche (behindertengerecht), Bidet, WC, Waschtisch, elektr. Fußbodenheizung
- große Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluß
- barrierefreie Zugänge und Lift vom Keller bis zum Dach
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Tiefgarage mit direktem, barrierefreiem Gebäudezugang
- zur Wohnung gehört ein Kellerabteil



Beschreibung

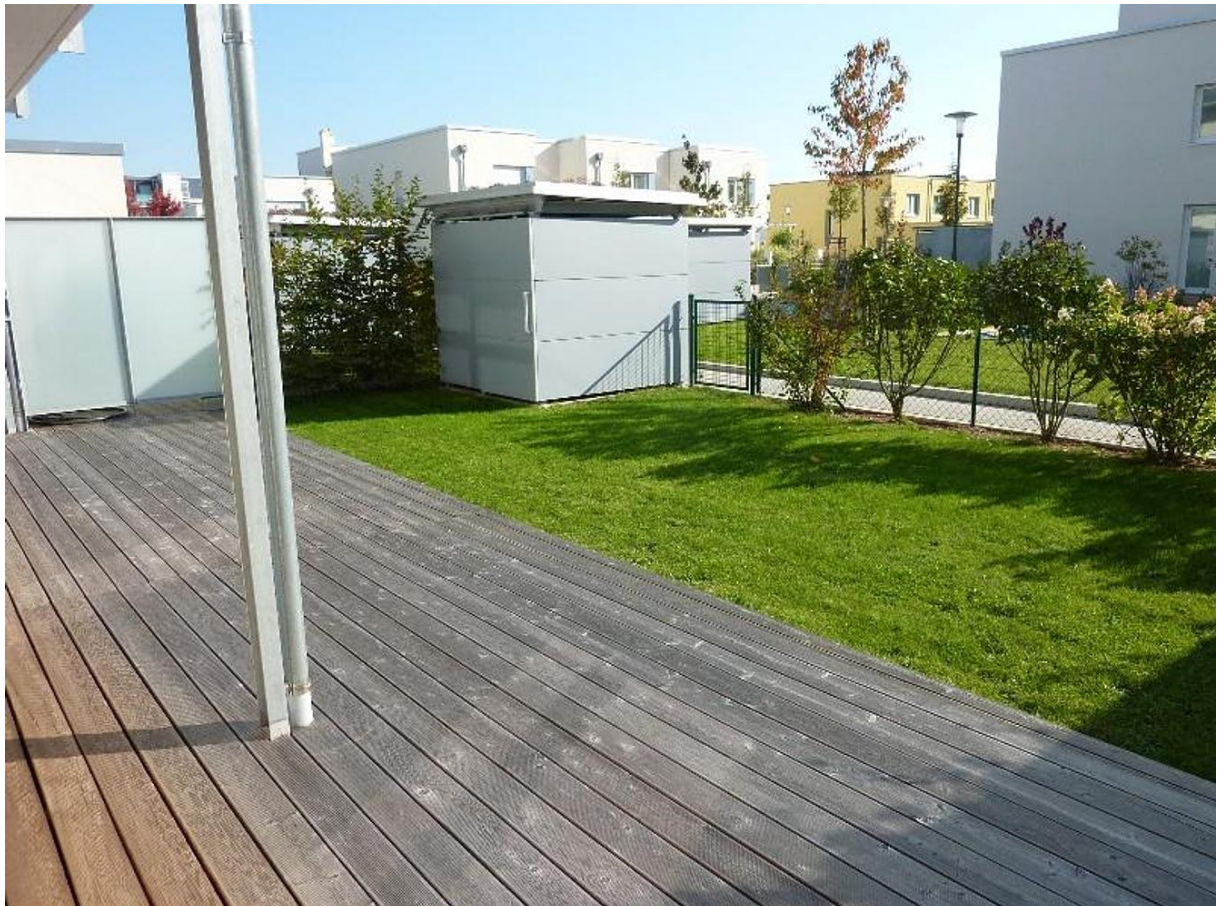
Diese moderne Terrassenwohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2011 und erstreckt sich über eine Wohnfläche von 56,83m². Aufgeteilt in zwei Zimmer, bietet sie ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und eine offene Wohnküche mit Einbauküche. Zusätzlich steht eine Terrasse mit Zugang zu einem eigenen Garten mit ca. 69,00m² zur Verfügung. Der Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang, und die Wohnung ist rollstuhlgerecht gestaltet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme. Mit einer insgesamt gut durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Lage

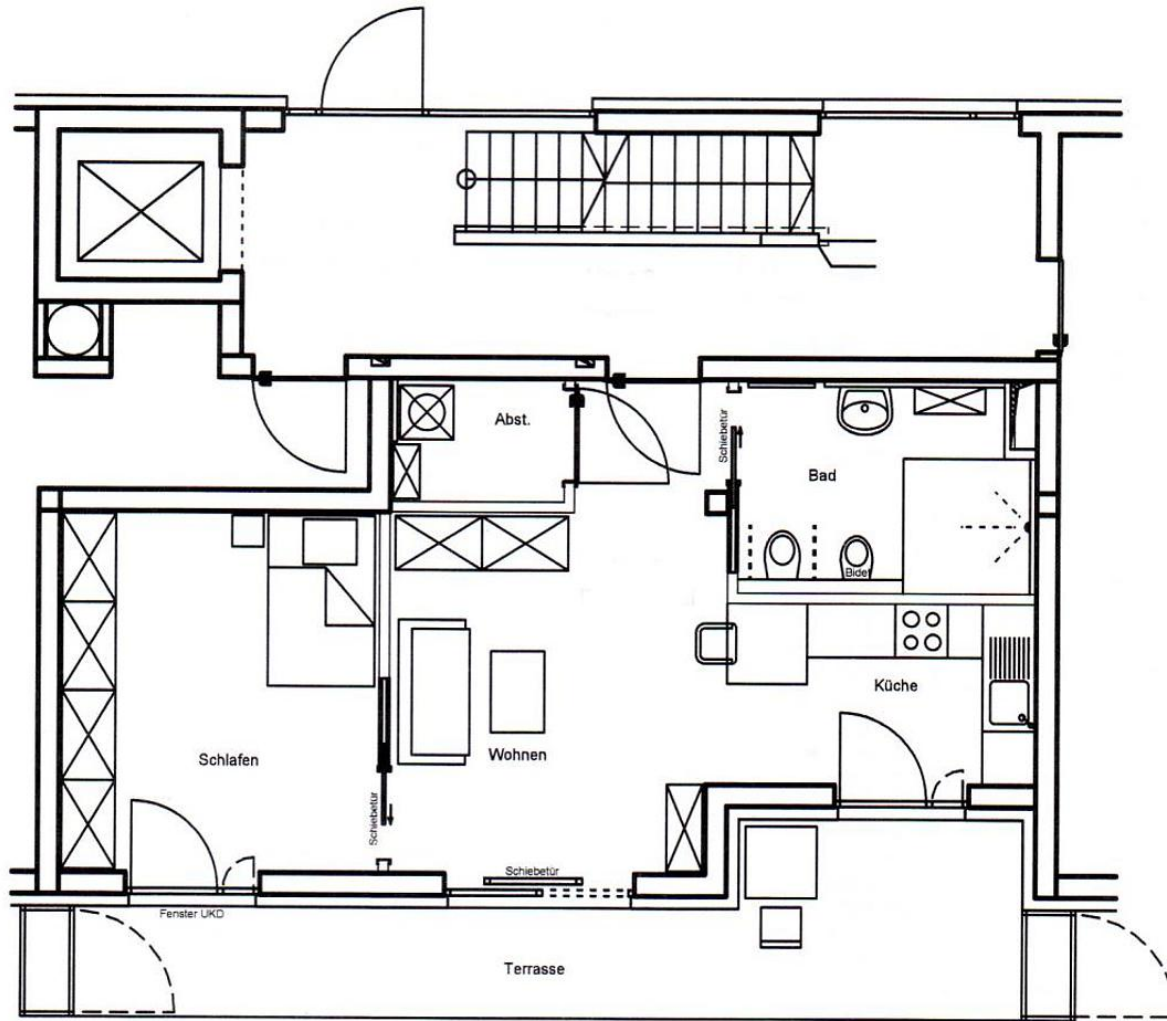
Erlangen, eine lebendige Universitäts- und Siemens-Stadt in Franken, zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, vielseitige kulturelle Angebote und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur aus. Die Stadt bietet innovative Arbeitsplätze in einem dynamischen Umfeld und verbindet Tradition mit moderner Urbanität.

Der Stadtteil Röthelheimpark liegt zentral und ist besonders für seine moderne, familienfreundliche Wohnbebauung bekannt. Er bietet eine perfekte Balance aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt befinden sich nur etwa 300 Meter entfernt, und auch Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Der Röthelheimpark selbst lädt in etwa 200 Metern Entfernung zum Spaziergehen, Joggen oder Fahrradfahren ein. Für Familien ist ein Kindergarten in etwa 400 Metern und eine Grundschule in ca. 800 Metern Entfernung zu finden. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr gut; die nächste Bushaltestelle liegt rund 250 Meter entfernt. Für Berufspendler ist die zentrale Lage ideal, denn der Hauptbahnhof Erlangen ist ca. 3 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Fahrrad (ca. 10 Minuten) als auch per Bus oder Auto zügig erreichbar. Zusätzlich finden sich in unmittelbarer Nähe Cafés und Restaurants, um die Freizeit entspannt zu genießen. Die gute Anbindung zur Autobahn A73, etwa 2 Kilometer entfernt, gewährleistet zudem eine schnelle Verbindung in die Region.











...Ihr Makler im Raum
Erlangen-Nürnberg-Bamberg



Tel. 09131 - 39006

