91052 Erlangen

Zwei Zimmer. Viel Wow. Beste Lage!

465.000 €
Kaufpreis

61,02 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,02 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
Hausgeld	188 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.07.2035
Baujahr (Haus)	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	42.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	A

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Einladender Eingangsbereich mit Flur und Zugang zu den einzelnen Räumlichkeiten
- Hochwertige Holzfußböden im Wohn-, Flur- und Schlafbereich
- Bodentiefe Fenster für ein helles und freundliches Wohnambiente
- Offene, modern gestaltete Einbauküche mit geschickt zurückversetzter Anordnung und Lüftungssystem
- Schöner Westbalkon als Erweiterung des Wohnbereichs
- Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Abstell- und Waschraum innerhalb der Wohnung
- Elektrisch bedienbare Aluminium-Sonnenschutzlamellen
- BUS-System
- Sprechanlage
- Aufzug, barrierefrei, seniorengerecht
- Eigener Tiefgaragenstellplatz mit einer 230-V-Steckdose ist vorhanden. Die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs ist vorgesehen.
- Separater Kellerraum
- Abschließbare überdachte Fahrradabstellmöglichkeit

Beschreibung

Modernes Wohngefühl und lichtdurchflutetes Wohnen im beliebten Röthelheimpark mit überdachtem Balkon!

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014 im begehrten Erlanger Röthelheimpark.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterflächen und dem direkten Zugang zum schönen Westbalkon. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise und schaffen eine einladende Atmosphäre zum Wohnen, Entspannen und Genießen.

Die moderne, offene Einbauküche mit weißen Fronten und anthrazitfarbener Arbeitsplatte fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein. Besonders gelungen ist ihre leicht zurückversetzte Anordnung um die Ecke: So bleibt die Küche offen mit dem Wohnbereich verbunden und bildet dennoch einen optisch angenehm geschützten, eigenständigen Bereich.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen klaren Zuschnitt mit bodentiefen Fenstern und bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Schlafbereich.

Das hell gestaltete Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken, einem WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die zeitlose Gestaltung in hellen Farbtönen sorgt für eine freundliche und gepflegte Atmosphäre.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für eine Waschmaschine und ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Abgerundet wird das attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz innerhalb des Hauses, der eine komfortable und wettergeschützte Parkmöglichkeit bietet.

Ein zur Wohnung gehörender separater Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht eine geschützte Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Die Kombination aus moderner Architektur, einer offenen Wohnraumgestaltung und der hervorragenden Lage macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles und Paare sowie zu einer interessanten Immobilie für Kapitalanleger.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich im begehrten Erlanger Stadtteil Röthelheimpark, einem der attraktivsten Wohnquartiere der Universitäts- und Siemensstadt Erlangen. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einem grünen, familienfreundlichen Umfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Entlang der Allee am Röthelheimpark und in der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote. Arztpraxen und Apotheken gewährleisten eine gute medizinische Versorgung. Auch die Erlanger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und Betreuungseinrichtungen. Die Nähe zur international ausgerichteten Franconian International School (FIS) macht den Standort insbesondere für international tätige Familien interessant. Auch

Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg sind gut erreichbar.

Ein besonderer Vorzug des Röthelheimparks sind die großzügigen Grünflächen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Exerzierplatz lädt zu Spaziergängen und Naturerlebnissen ein. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Spielplätze, Sporteinrichtungen sowie das Röthelheimbad ergänzen das attraktive Freizeitangebot.

Als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort bietet Erlangen hervorragende berufliche Perspektiven. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu Siemens Healthineers sowie weiteren Siemens-Standorten, Forschungs- und Technologieunternehmen.

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Röthelheimpark-Zentrum“ liegt in fußläufiger Entfernung. Über die Allee am Röthelheimpark verkehren unter anderem die Buslinien 20 und 294, die eine komfortable Verbindung zu weiteren Stadtteilen und wichtigen Umsteigepunkten ermöglichen.

Der Erlanger Hauptbahnhof bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mit der S-Bahn-Linie S1 bestehen regelmäßige Verbindungen nach Fürth, Nürnberg, Forchheim und Bamberg.

Auch mit dem Pkw ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Über die Kurt-Schumacher-Straße und die Allee am Röthelheimpark sind die Innenstadt sowie die Autobahnen A73 und A3 gut erreichbar. Diese bieten schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Fürth, Bamberg, Würzburg und Regensburg. Der internationale Flughafen Nürnberg ist ebenfalls gut angebunden.

Erlangen verfügt zudem über ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz. Die Innenstadt, die Universität, zahlreiche Arbeitsplätze und vielfältige Freizeitangebote lassen sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

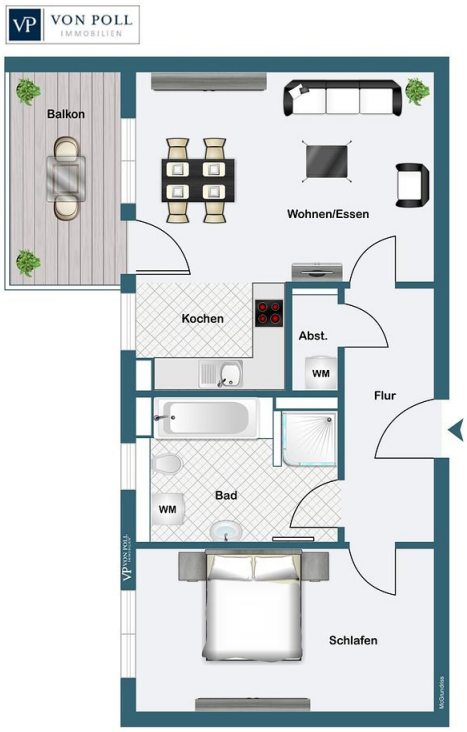
Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com


VON POLL
IMMOBILIEN
Balkon
Wohnen/Essen
Kochen
Abst.
WM
Flur
Bad
WM
Schlafen

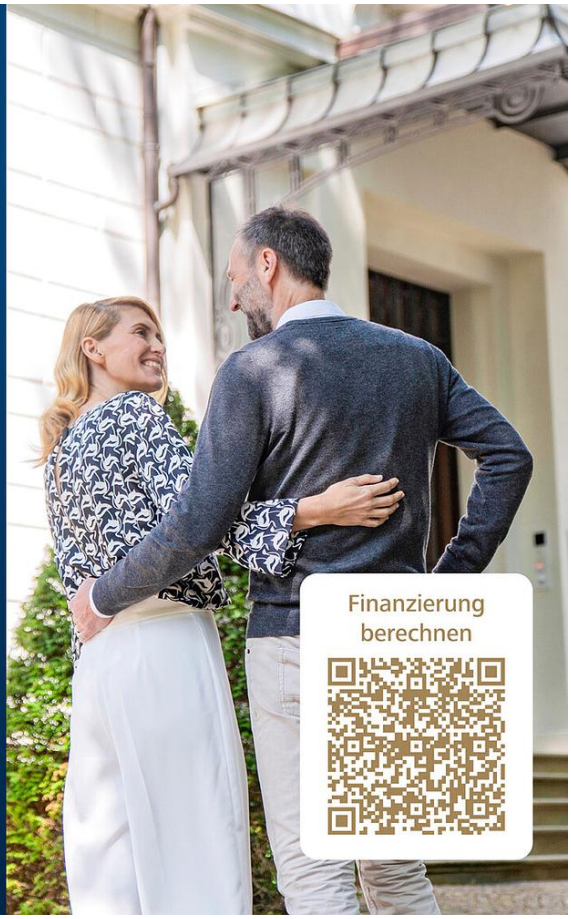
VON POLL
IMMOBILIEN
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
Immobilien-bewertung – *exklusiv* und professionell.
• Was ist Ihre Immobilie wert?
• Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
• Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.
www.von-poll.com

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*