



91058 Erlangen

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



390.000 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m²
Zimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Hausgeld	273 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

offene Küche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Praktisch: ihre Waschmaschine können sie in den Abstellraum (mit Lüftung) stellen
- Genießen Sie Ihre großzügige, teilweise überdachte Terrasse – ideal zum Entspannen an heißen Sommertagen oder lauschigen Abenden bei Sommerregen.
- Ein kleiner Gartenbereich (ca. 15 m²) bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.
- Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes und sicheres Parken.
- Der Kellerraum mit Licht und Steckdose schafft praktischen Stauraum.
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima.
- Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit.
- Ein modernes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche.
- Ein Aufzug sorgt für barrierearmen Zugang zu allen Etagen, sowie in die Tiefgarage.



Beschreibung

Moderne 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten & Tiefgaragenstellplatz

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten, modernen Wohnanlage und überzeugt durch ihre ruhige Lage, den durchdachten Grundriss sowie dem eigenen Gartenanteil.

Die ca. 15 m² große Rasenfläche mit überdachter Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet durch eine dichte Buchenhecke angenehme Privatsphäre.

Im Inneren erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche und breiter Fensterfront. Das Schlafzimmer sowie das kleinere Arbeits- oder Gästezimmer liegen im östlichen Teil der Wohnung. Das innenliegende Badezimmer ist modern gefliest und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche.

Das Wohnzimmer, der Flur und das Bad sind einheitlich mit modernen, pflegeleichten Fliesen, das Schlafzimmer, das kleine Zimmer und der Abstellraum sind mit einem Parkettboden ausgestattet und werden über eine angenehme Fußbodenheizung beheizt – ideal für ein modernes Wohngefühl.

Ein eigenes Kellerabteil (mit Licht und Steckdose) sowie ein Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis bereits enthalten) runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich hervorragend zur Eigennutzung oder Kapitalanlage.

Fazit: Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

Lage

Die Wohnanlage befindet sich im südlichen Teil von Erlangen im Stadtteil Bruck, eingebettet in die Metropolregion Nürnberg-Erlangen. Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an das urbane Umfeld.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Discounter und Vollsortimenter sind in unmittelbarer Nähe und decken alle täglichen Bedürfnisse ab. Zudem befinden sich verschiedene Dienstleistungsangebote in der Nähe, die den Alltag bequem gestalten.

Verkehrsanbindung mit dem Auto:

Durch die Nähe zur Autobahn A73 und den schnellen Zugang zu den Hauptverkehrsstraßen ist die Wohnanlage optimal für Pendler geeignet. Die Anfahrt nach Nürnberg, Erlangen Zentrum und Fürth ist sowohl schnell als auch unkompliziert.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Lage hervorragend angebunden. Die S-Bahnstation sowie Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und dem Erlanger Zentrum garantiert. So sind sowohl die Großstadt als auch das ländliche Umland bestens erreichbar.

Grünes Umfeld und Freizeitmöglichkeiten:

Das Umfeld der Wohnanlage ist von Natur geprägt, mit umliegenden Wäldern und den Regnitzauen, die zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Naherholungsgebiete viel Raum für Freizeitgestaltungen wie Radfahren und



Wandern.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnanlage in Erlangen-Bruck eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Verkehrsanbindung. Sie ist ideal für diejenigen, die eine gute Lebensqualität in einer grünen Umgebung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten und Infrastruktur einer Großstadt verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de































Exposéplan, nicht maßstäblich



