



## 91058 Erlangen

# +++GEPFLEGTE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN ZENTRUMSNAHER LAGE IN ERLANGEN - NÄHE RÖTHELHEIMBAD+++



**329.000 €**

Kaufpreis

**73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Kaufpreis / qm	4.506,85 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.08.2033
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	197.70



## Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

- Charmante 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage von Erlangen-Süd, in der beliebten Sebaldussiedlung, unweit des Röthelheimbads
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 mit typischem 60er-Jahre-Architekturstil, Klinkerfassade, Klinkerelementen im Treppenhaus, Flachdach und charakteristischen Laubengängen
- Ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss, sofort bezugsfähig und in gepflegtem Zustand
- Funktionaler, praktischer Grundriss mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Aktuell offene Raumgestaltung durch Wanddurchbruch, bei Bedarf wieder schließbar – somit auch als vollständige 3-Zimmer-Wohnung nutzbar
- Helle Räume mit Fenstern in Ost-, Süd- und Westausrichtung für ein freundliches Wohngefühl
- Teilrenoviertes Badezimmer mit großem Fenster
- Großzügiger Balkon mit Südausrichtung und ca. 6 m<sup>2</sup> Fläche, zugänglich vom Wohnzimmer, ideal zum Entspannen im Freien
- Marken-Einbauküche inklusive Elektrogeräten und Waschmaschine bereits im Kaufpreis enthalten
- Vorhandene Möblierung sowie Beleuchtung verbleiben auf Wunsch in der Wohnung
- Praktische Sitzgelegenheit in der Küche mit Blick ins Grüne
- Zur Wohnung gehört eine vollwertige Einzelgarage
- Großzügiges, gemauertes Kellerabteil mit Fenster, auch als Werkstatt nutzbar
- Glasfaser- und DSL-Anschluss vorhanden
- Bisher eigengenutzt, aktuell leerstehend und kurzfristig übergabebereit

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und sehr gefragten Wohnlage in Erlangen, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Das Umfeld verbindet urbanes Wohnen mit einem angenehm ruhigen und gut angebundenen Wohnambiente und eignet sich damit ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der näheren Umgebung trägt zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Erlanger Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile. Mit dem Fahrrad gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl ins Stadtzentrum als auch zum Südgelände. Darüber hinaus sind die B4 in Richtung Tennenlohe und Nürnberg sowie die Autobahnen A3 und A73 zügig erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Die Nähe zu wichtigen Arbeitgeberstandorten wie dem Röthelheimpark, der Uni-TechFak, dem Siemens-Campus sowie Tennenlohe und Nürnberg-Nord unterstreicht die hervorragende Lage zusätzlich. Auch Grünflächen und Erholungsgebiete in der Umgebung sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld und runden das attraktive Gesamtbild dieser Lage ab.





















