91052 Erlangen

3 Zimmer. 2 Balkone. Rötelheimpark!

675.000 €
Kaufpreis

97,1 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,1 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Hausgeld	354 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.01.2032
Baujahr (Haus)	2011
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	44.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	A

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Großer lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Einladender kleiner Eingangsbereich mit Zugang zum Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster für ein helles und freundliches Wohnambiente im Wohn-, Ess-, Küchen- und Schlafzimmerbereich
- Offenes Wohnkonzept
- Offene, modern gestaltete Einbauküche mit Lüftungssystem
- Überdachte Westloggia mit modernem Glasgeländer und integriertem Stauraumschrank abgehend von einem Schlafzimmer und dem Wohn- und Essbereich
- Großer Ostbalkon (Ostloggia) mit Zugang von einem Schlafzimmer, dem Wohnbereich und dem Badezimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, Handtuchwärmekörper und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Elektrisch bedienbare Aluminium-Sonnenschutzlamellen
- BUS-System
- Sprechanlage
- Hochwertige Holzböden im Flur, Wohn- und Schlafzimmer
- Fahrstuhl, 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
- Überdachte, abschließbare Fahrradabstellmöglichkeit

Beschreibung

Modernes Wohngefühl trifft Lebensqualität – 3 Zimmer mit zwei Balkonen im begehrten Röthelheimpark

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Erlanger Röthelheimpark vereint modernes Wohnambiente, eine durchdachte Raumgestaltung und eine hervorragende Wohnlage. Großzügige Fensterflächen, hochwertige Holzböden und eine offene Wohnraumgestaltung schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich, der mit seinem offenen Raumkonzept viel Platz für individuelle Wohnideen bietet. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verbindet stilvolles Design mit Funktionalität.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Außenbereiche mit ihrer attraktiven Ost-West-Ausrichtung. Während die großzügige Ostloggia dazu einlädt, den Tag bei einer Tasse Kaffee in der Morgensonne zu beginnen, bietet die überdachte Westloggia einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Nachmittage und gemütliche Abendstunden.

Zwei weitere, gut geschnittene Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das moderne Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Waschmaschinenanschluss sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit durchdachten Ausstattungsdetails wie elektrisch bedienbaren Aluminium-Sonnenschutzlamellen, einer Sprechanlage, BUS-System und einem Lüftungssystem im Küchenbereich. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz, ein separater Kellerraum und eine Fahrradabstellmöglichkeit ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Die gepflegte Wohnanlage mit gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen und Spielplätzen unterstreicht die hohe Wohnqualität. Gleichzeitig bietet der Röthelheimpark eine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und bedeutenden Arbeitgebern sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Eine Wohnung, die urbanes Lebensgefühl, modernen Komfort und entspannte Stunden im Freien auf besondere Weise miteinander verbindet – ideal für alle, die das Besondere in einer der gefragten Wohnlagen Erlangens suchen.

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. Innenstadt, Universität, Arbeitsplätze und zahlreiche Freizeitangebote lassen sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

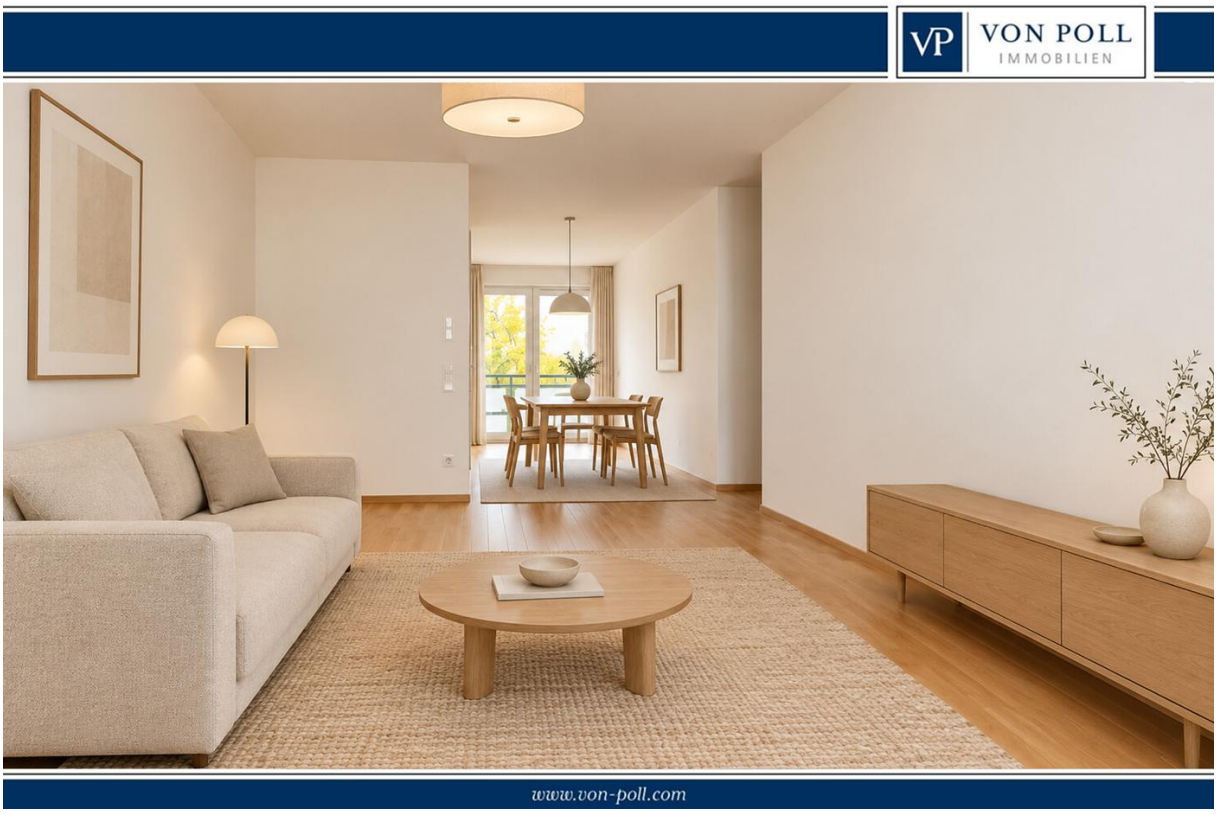
Sonstige Angaben

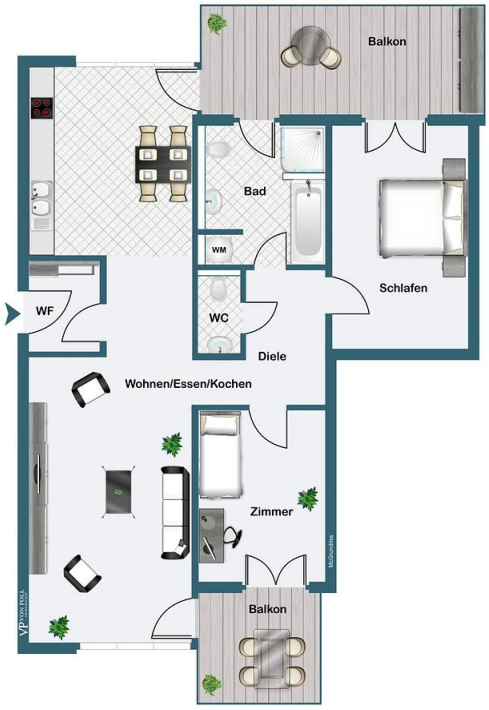
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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


Balkon
Bad
WM
Schlafen
WF
WC
Diele
Wohnen/Essen/Kochen
Zimmer
Balkon

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
Finanzierung berechnen

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*