91052 Erlangen

Wohnen im Röthelheimpark – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



800.000 €
Kaufpreis

110,9 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,9 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	800.000 €
Hausgeld	411 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.04.2029
Baujahr (Haus)	2005
Energieverbrauchkennwert	73.10
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Parkettboden
- Terrasse inklusive Gartenanteil
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Beschreibung

Die derzeit vermietete 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet eine attraktive Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit langfristiger Perspektive. Während Investoren von einem bereits bestehenden Mietverhältnis profitieren, eröffnet die Immobilie zugleich interessante Möglichkeiten für alle, die sich perspektivisch den Wunsch nach einem eigenen Zuhause erfüllen möchten.

Diese großzügig geschnittene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus nahezu alle Räume bequem erreichbar sind.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das ideale Voraussetzungen für die harmonische Kombination eines gemütlichen Wohnbereichs und eines separaten Essbereichs bietet. So entsteht ein einladender Lebensmittelpunkt, der sowohl Raum für entspannte Stunden als auch für geselliges Beisammensein schafft. Die unmittelbar angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und ergänzt den Wohn- und Essbereich.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie auf die Terrasse mit angrenzendem, ca. 60 m² großem Gartenanteil. Dank der attraktiven Südwestausrichtung lädt dieser zu sonnigen Nachmittags- und Abendstunden ein und bietet einen idyllischen Rückzugsort unter freiem Himmel.

Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, die dank ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht werden. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Räumlichkeiten bieten ausreichend Spielraum für individuelle Lebenskonzepte.

Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität im Alltag. Ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein separater Abstellraum, der praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten schafft, ergänzen das Raumangebot auf funktionale Weise.

Komplettiert wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Aufzug, der sich unmittelbar neben der Wohnungseingangstür befindet und mit dem Sie bequem und auf direktem Wege in die Tiefgarage gelangen. Besonders hervorzuheben ist zudem die bereits vorhandene technische Vorbereitung für Elektromobilität, die eine unkomplizierte Nachrüstung mit einer eigenen Wallbox ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich die Erdgeschosswohnung in attraktiver Lage des Erlanger Röthelheimparks als ein vielseitiges Zuhause, das großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumgestaltung und die Vorzüge eines eigenen Gartenbereichs auf ansprechende Weise miteinander verbindet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, ruhiger Wohnlage im beliebten Erlanger Stadtteil Röthelheimpark, der sich durch seine moderne Infrastruktur, großzügige Grünflächen und die gelungene Verbindung von urbanem Leben und naturnaher Erholung auszeichnet. Das gewachsene Wohnumfeld bietet eine hohe Lebensqualität und spricht durch seine Vielseitigkeit

unterschiedlichste Wohnbedürfnisse an.

Der Röthelheimpark zählt zu den gefragten Wohngebieten Erlangens und überzeugt insbesondere durch seine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen eine komfortable Gestaltung des Alltags. Besonders hervorzuheben ist das fußläufig erreichbare Ärztezentrum, das eine wohnortnahe medizinische Versorgung bietet. Auch Kindertagesstätten, Schulen und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind im Stadtteil vorhanden. Die ebenfalls fußläufig gelegene Franconian International School (FIS) ergänzt das Bildungsangebot und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die zentrale Stadtparkanlage des Röthelheimparks, die mit ihren weitläufigen, öffentlich zugänglichen Grünflächen das grüne Herzstück des Wohnquartiers bildet. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Die harmonische Verbindung aus naturnahen Rückzugsorten und städtischer Infrastruktur schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung überzeugt der Standort. Über das gut ausgebaute Radwegenetz und die vorhandenen Stadtbusverbindungen sind die Erlanger Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie weitere Stadtgebiete gut erreichbar. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern, Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität und verschiedenen Forschungs- und Technologiestandorten macht die Lage darüber hinaus besonders interessant. Trotz der guten Anbindung an das regionale Straßennetz und die Metropolregion Nürnberg zeichnet sich das unmittelbare Wohnumfeld durch eine angenehm ruhige und entspannte Atmosphäre aus.

Insgesamt vereint die Lage im Röthelheimpark die Vorzüge eines modernen, gut erschlossenen Wohnquartiers mit einer hohen Aufenthaltsqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ein attraktives Wohnumfeld, das sowohl durch seine Alltagstauglichkeit als auch durch die Nähe zur Natur und zum städtischen Leben überzeugt.

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


KI MODIFIZIERT


KI MODIFIZIERT


KI MODIFIZIERT

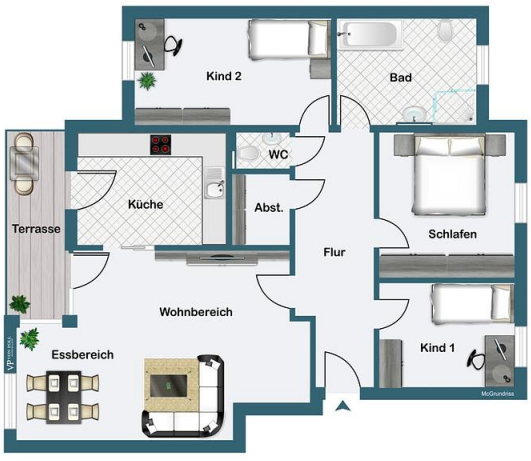











Kind 2
Bad
WC
Küche
Abst.
Terrasse
Schlafen
Flur
Wohnbereich
Kind 1
Essbereich


Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
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*