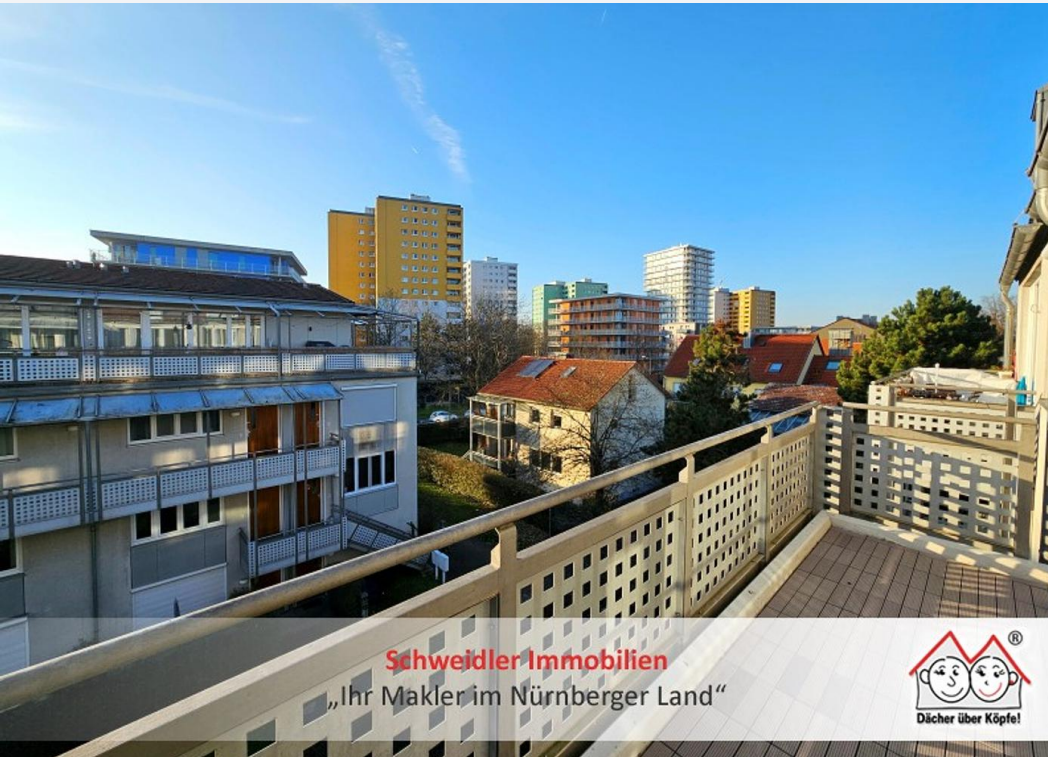


**91052 Erlangen****Modern & hell: Top 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Erlangen****268.000 €**

Kaufpreis

63,29 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	63,29 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	268.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.11.2018
gültig bis	20.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Wärmewert	98
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	98,00
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

offene Küche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Kunststoff ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

Wohnen Sie im 3. Obergeschoss dieser gut geschnittenen, top gepflegten und lichtdurchfluteten 2-Zimmer-Wohnung mit großem Süd-/Westbalkon. Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, die sich in einem gepflegten Gebäudekomplex befindet. Der zeitlos funktionale Grundriss sorgt auf rund 63 m² Wohnfläche für ein angenehmes Wohngefühl.

Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit direktem Zugang zum Balkon – ideal zum Entspannen und Genießen. Das Schlafzimmer bietet großzügige Stellflächen für eine ansprechende Möblierung. Die Diele mit Platz für Ihre Garderobe sowie das zeitlos gestaltete, innenliegende Badezimmer mit WC und Anschlussmöglichkeit für Ihre Waschmaschine runden dieses attraktive Angebot ab.

Bereits durchgeführte Renovierungen und Modernisierungen (Wohnung/Wohnanlage):

- 3-fach verglaste Fenster: Wohnbereich 2014, Schlafzimmer 2017
- Rollonachrüstung 2024
- Erneuerung der Gas-Zentralheizungsanlage 2024
- Balkonüberarbeitung 2023 (Unterboden mit Dichtschlamm verspachtelt & WPC-Fliesen verlegt)
- Erneuerung der Bodenbeläge: Wohnbereich 2007 (Laminat), Schlafzimmer 2015 (Vinyl)

Zu Lagerzwecken steht ein Kellerabteil zur Verfügung.

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich EUR 16.000,-- erworben werden – ein echtes Plus in dieser fragten Lage, in der Parkflächen besonders wertvoll sind.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die Ihnen diese gepflegte Immobilie bietet.

Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich äußerst praktischer Lage von Erlangen – mit kurzen Wegen in die Innenstadt. In der näheren Umgebung stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Erlanger Innenstadt erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Darüber hinaus sorgen die VAG-Stadtbuslinien (Haltestellen "Am Anger" sowie "Äußere-Brucker-Straße/Paul-Gossen-Straße") und die S-Bahn (Haltestelle "Paul-Gossen-Brücke") für eine schnelle und flexible Mobilität.

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Über die nahegelegenen Autobahnen A73 und A3 sowie den Erlanger Hauptbahnhof sind Sie bestens regional und überregional angebunden.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.











