



91054 Erlangen

Grüne Lage Nähe Uni-Klinik! Ansprechende 3-Zi.-Maisonette mit 2 Bädern + TG! Frei ab März!



359.000 €

Kaufpreis

78 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **bornemann**
i m m o b i l i e n

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche | 78 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis | 359.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inklusive |

Energieausweis

| | |
|--------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelltdatum | 16.06.2022 |
| gültig bis | 16.06.2032 |
| Baujahr (Haus) | 1990 |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 140,1 |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.03.2026 |
|--------------|------------|

Zustand

| | |
|---------|------|
| Baujahr | 1990 |
|---------|------|



Ausstattung

| Bad | Befeuerung |
|---------------|------------|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Stellplatzart | |
| Tief-Garage | ✓ |

Beschreibung zur Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- furnierte Holztüren
- Wände Raufaser größtenteils weiß gestrichen
- geräumige Küche mit PVC-Boden
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur
- untere Wohnebene Bad raumhoch weiß gefliest, mit Badewanne, Waschbecken und WC und WM-Anschluss
- obere Wohnebene 2. Bad mit Dusche, Waschbecken und WC



Beschreibung

Die ansprechende Wohnanlage mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen wurde 1990 erstellt. Die Maisonette-Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss (2.OG) und dem Spitzboden. Ein Lift ist nicht vorhanden. Auf der unteren Ebene mit ca. 52 m² befinden sich der Wohn-/Eßbereich, eine geräumige Küche, Bad, ein Schlafzimmer und der Flur. Vom Flur aus führt eine Holztreppe zur zweiten Wohnebene im 2. Dachgeschoss mit ca. 26 m². Hier stehen ein geräumiges Dachstudio, ein Vorräum mit Fenster, der gut als Arbeitsbereich genutzt werden kann, und ein zweites Tageslichtbad mit Fenster und Dusche zur Verfügung. Die Ausstattung stammt größtenteils aus dem Baujahr.

Im Dachstudio wird in den nächsten Wochen ein Dachflächenfenster ersetzt, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen, die für einen Fluchtweg benötigt werden.

Zum Eigentum gehört ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist. Zudem ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist ab dem 01.03.2026 beziehbar.

Lage

Die gefragte Wohnlage in unmittelbarer Nähe der Klinken des Universitätsklinikum Erlangens und den angrenzenden, schönen Grünflächen lässt keine Wünsche offen. Die Innenstadt ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle (Linie 290, 299, N28) liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 396,-- € inklusive Heizkosten.



 **bornemann**
i m m o b i l i e n



















