



91052 Erlangen

Wohnen auf 2 Ebenen ... Großzügige Maisonette mit schöner Aussicht ...



485.000€

Kaufpreis

155 m²
Wohnfläche

5,5 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m²
Zimmer	5,5
Energieausweis	

Zustand

Baujahr 1972

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 1/11





Ausstattung

Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 2 / 11





Beschreibung

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über 2 Ebenen und liegt im Obergeschoss sowie Dachgeschoss eines Siebenfamilienhauses.

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1970. Im Jahr 2005 wurde das Dachgeschoss zur Wohnung ausgebaut.

Die Wohnung wird Ihnen bestimmt wegen des durchdachten Raumkonzeptes und der Helligkeit gefallen.

1. Ebene:

Flur 1 ca. 9,6 m² Wohnzimmer ca. 27,3 m² Esszimmer ca. 13,9 m² Küche ca. 6,64 m² Tageslichtbad ca. 7,7 m² WC ca. 2,3 m²

Flur 2 ca. 3,10 m² Kinderzimmer 1 ca. 13,7 m² Kinderzimmer 2 ca. 17,6 m²

2. Ebene:

Büro / Atelier ca. 12 m² Studio / Schlafen ca. 24 m² Duschbad ca. 4,5 m²

Südwestloggia ca. 8,8 m²

Die Ausstattung:

angenehm helle Räume
große Küche - ohne EBK
Durchreiche von der Küche zum Esszimmer
2 Bäder - im warmen, mediterranen Stil
Masterbad mit Eckwanne, Eckdusche, Waschtisch
Duschbad
pflegeleichter, dekorativer Vinylbodenbelag
dekorative Sichtholzbalken mit integrierten Leuchten im Dachgeschoss

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und eine Garage mit Stellplatz direkt am Haus Des Weiteren gehören 2 Fahrradabstellplätze zur Wohnung.

Die Immobilie verfügt über eine gute Bausubstanz. Jedoch sind vor Bezug noch einige Renovierungsarbeiten nötig.

z. B.: Maler- und Verputzarbeiten in den Wohnräumen, Verputzarbeiten und Erneuerung des Terrassenbelages in der Loggia.

Lage

Erlangen Ost zentrumsnah und naturnah -Nähe Röthelheimpark in einer Seitenstraße -

Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 3 / 11





Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Praxen, Schulen, Kindergärten, Restaurants etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe - gute Stadtbusanbindung -

Sonstige Angaben

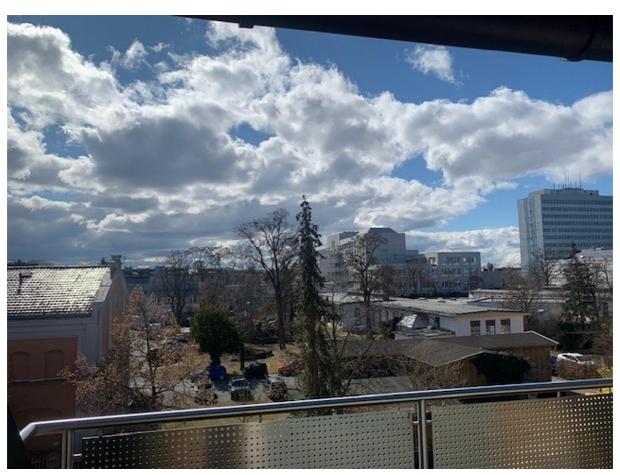
Energieausweis vom 23. 08. 2019 mit folgenden Angaben: V, 150 kWh, Öl, Baujahr Gebäude 1970, 7 Wohneinheiten, Gebäudenutzfläche 434 m², Baujahr Wärmeerzeuger 1992, E

Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 4 / 11









Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 5 / 11







Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 6 / 11







Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 7 / 11







Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 8 / 11











Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 9 / 11







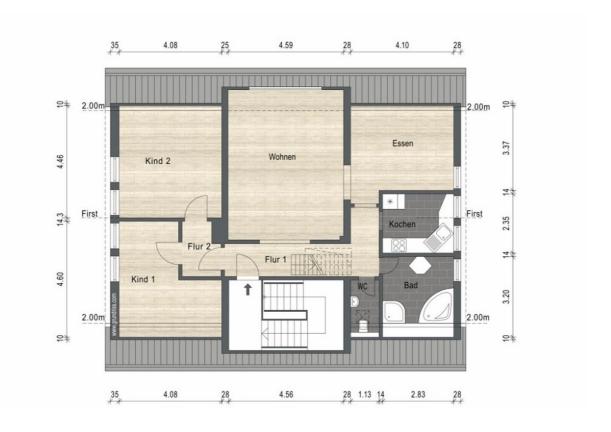


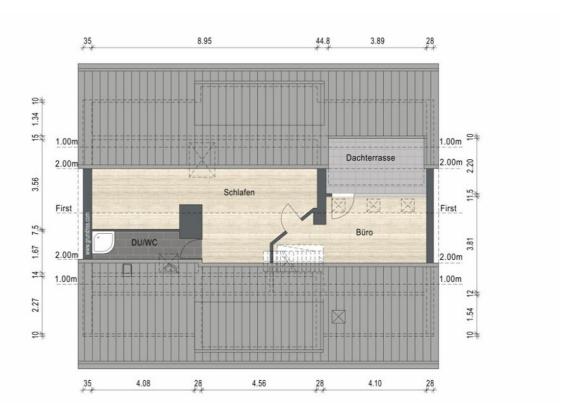


Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 10 / 11









Wohnen auf 2 Ebenen ... Seite 11 / 11