



## 91058 Erlangen / Bruck

# TOP RENOVIERTE 4-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT TERRASSE IN SCHÖNER LAGE IN ERLANGEN- BRUCK



**345.000 €**

Kaufpreis

**81,2 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|              |         |
|--------------|---------|
| Wohnfläche   | 81,2 m² |
| Zimmer       | 4       |
| Schlafzimmer | 3       |
| Badezimmer   | 1       |
| Terrassen    | 1       |
| Stellplätze  | 1       |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | Sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 345.000 €         |
| Kaufpreis / qm  | 4.248,77 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 22.08.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1967        |
| Primär-Energieträger      | OEL         |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 62.30       |



## Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1967         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| seniorengerecht        | ✓        |

### Befeuuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Breitbandzugang

|         |      |
|---------|------|
| Technik | VDSL |
|---------|------|



## Beschreibung

---

- Charmante Erdgeschosswohnung zum Kauf in Erlangen-Bruck
- Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 und wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert
- Auf ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 4 gut geschnittene Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer
- Fliesen- und moderne Vinylböden sorgen für eine praktische und angenehme Wohnatmosphäre
- Eine neuwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und im Alltag direkt nutzbar
- Besonders angenehm ist die Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich und Zugang zum gemeinschaftlichen Garten bietet - ideal für Haustiere!
- Ein Kfz-Stellplatz im Freien ist im Kaufpreis bereits enthalten
- Das Dach des Hauses wird im kommenden Jahr saniert; entsprechende Rücklagen hierfür sind bereits vorhanden
- Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine gut geschnittene Wohnung in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage suchen

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten und gut angebundenen Stadtteil von Erlangen im Ortsteil Bruck. Die Wohnlage überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Umfeld und sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt und wichtiger Verkehrsachsen eignet sich die Lage ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung tragen zur hohen Wohnqualität bei. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive und gefragte Wohnlage mit hohem Alltagskomfort.















