



91056 Erlangen

Großzügige 4 Zi. Wohnung mit 3 sonnigen Balkonen inklusive Garage und Stellplatz



350.000 €

Kaufpreis

102 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

MAURI HOME GmbH

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

verwaltung@maurihome.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	€



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.02.2019
gültig bis	19.02.2029
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	119
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1974
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

In Frauenaurach ermöglicht Ihnen diese großzügige, helle Etagenwohnung aus dem Baujahr 1974 viel Platz für ein angenehmes Wohnen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² und einer durchdachten Raumaufteilung von insgesamt 4 Zimmern mit 3 Balkonen ist sie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnkomfort und gute Lebensqualität legen.

Das Herzstück dieser Wohnung ist zweifellos das großzügige Wohn- und Esszimmer, das eine gemütliche Atmosphäre für gemeinsame Stunden schafft. Die tolle Größe, das riesige Fenster und der schöne Balkon verleihen dem großen Raum ein helles und einladendes Ambiente.

Die Wohnung verfügt über drei sehr helle Schlafzimmer, welche alle vom geräumigen Flur mit praktischem Stauraum aus zugänglich sind. Die zwei weiteren Schlafzimmer verfügen jeweils über eigene Balkone, die den Komfort und die Fläche der Wohnung zusätzlich vergrößern. Das Hauptschlafzimmer überzeugt neben dem tollen Fenster auch mit einer sehr angenehmen Größe. Die drei ruhigen Balkone laden dazu ein, zu fast jeder Tageszeit die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Weitere Highlights dieser Immobilie sind der zur Wohnung gehörende große Dachboden-Raum, das große Kellerabteil und die, im Preis enthaltene Garage, sowie ein Stellplatz vor der Garage.

Diese Etagenwohnung ermöglicht modernes familiäres Wohnen, Komfort und eine attraktive Lage in Erlangen Frauenaurach. Hier können Sie ein hochwertiges Wohnambiente, Top Anbindung und die Nähe zur Natur genießen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Gegend von Erlangen Frauenaurach, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil von Erlangen. Diese ruhige, aber dennoch sehr zentrale Lage zeichnet sich durch die Nähe zu einer Vielzahl von Annehmlichkeiten aus.

In unmittelbarer Umgebung der Adresse finden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen, was sie besonders attraktiv für Familien macht.

Frauenaurach bietet auch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter Busse und Bahnen, welche es leicht machen, nach Erlangen, oder einem der zahlreichen großen Arbeitgeber (Adidas, Siemens, Schaeffler etc.) in der Nähe zu gelangen. Zudem sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, etliche Restaurants, diverse Ärzte und eine Apotheke in der Nähe vorhanden.

Diese zentrale Lage in Erlangen Frauenaurach bietet den Bewohnern eine ideale Mischung aus urbanem Leben und einer angenehmen Umgebung. Genießen Sie Ruhe und Erholung, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in greifbarer Nähe sind.

Sonstige Angaben

Provision

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Bestichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart



werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.















