



**91052 Erlangen**  
ca. 155 m<sup>2</sup> ....  
Großzügig Wohnen auf 2 Ebenen ...



**485.000 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@hufner-immobilien.de](mailto:c.wejda@hufner-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5

**Preise & Kosten**

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

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach
--------------	------

**Zustand**

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

---



## 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 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 27,3 m<sup>2</sup>

Esszimmer ca. 13,9 m<sup>2</sup>

Küche ca. 6,64 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 7,7 m<sup>2</sup>

WC ca. 2,3 m<sup>2</sup>

Flur 2 ca. 3,10 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1 ca. 13,7 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2 ca. 17,6 m<sup>2</sup>

### 2. Ebene:

Büro / Atelier ca. 14,2 m<sup>2</sup>

Studio / Schlafen ca. 29 m<sup>2</sup>

Duschbad ca. 5,7 m<sup>2</sup>

Südwestloggia ca. 8,9 m<sup>2</sup>

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 -

zentrumstnah und naturnah -

Nähe Röthelheimpark -

in einer Seitenstraße -



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 m<sup>2</sup>, Baujahr Wärmeerzeuger 1992, E













