



## 91052 Erlangen

# Top gepflegte 3-Zi-Gartenwohnung direkt am Röthelheimpark



**550.000 €**

Kaufpreis

**88,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	15 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	14

### Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Hausgeld	340 €
Kaufpreis / qm	2.229,12 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.04.2019
gültig bis	08.04.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2004/05
Energieverbrauchskennwert	73,10
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.08.2025

## Zustand

Baujahr 2004/05



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Ein nicht alltägliches Angebot in einzigartiger Wohnlage. 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Gesamtausstattung und unverbaubarem Blick direkt in die städtischen Parkanlagen

- ca. 15m<sup>2</sup> große und breite Südwest-Terrasse (3x5m) zum Park
- etwa 34m<sup>2</sup> eigener Gartenanteil
- sonniger und großzügiger Wohn/Essbereich mit ca. 30 m<sup>2</sup> nach Südwesten
- Küche mit Abstellraum direkt neben dem Wohnzimmer (Parkseite)
- innenliegendes Bad (weiß) mit Wanne und separater Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß
- separates Gäste-WC
- ca. 14 m<sup>2</sup> Schlafzimmer und ca. 11 m<sup>2</sup> Kinderzimmer (zur Ostseite)
- weiße Kunststoff-Fenster (im Wohnbereich bodentief)
- die gesamte Wohnung ist mit Parkettfußböden ausgestattet
- Fernwärmezentralheizung
- Kabel-TV in allen Zimmern; Telefonanschlüsse im Wohn- und Arbeitszimmer
- eigener Kellerraum
- ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten
- großer Fahrradkeller + überdachte Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Solide und konventionelle Bauweise mit Vollwärmeschutz (Bau nach EnEV mit baubiologisch unbedenklichen Baustoffen)

Die Wohnung wird bis August vom derzeitigen Mieter geräumt

## Lage

Die moderne Wohnanlage befindet sich mitten im Erlanger Röthelheimpark, in bester Wohnlage. Die Infrastruktur mit einer bemerkenswerten Auswahl verschiedenster Einkaufsmöglichkeiten im sogn. "CAMPUS", Läden, Apotheken, Ärztehäuser etc., ist wie im gesamten Röthelheimpark ganz hervorragend. Bequem ist sicherlich auch die unmittelbare Nähe zur "Franconian International-School" und weiteren Schulzentren oder Kindergärten sowie Freizeit- und Sportanlagen.

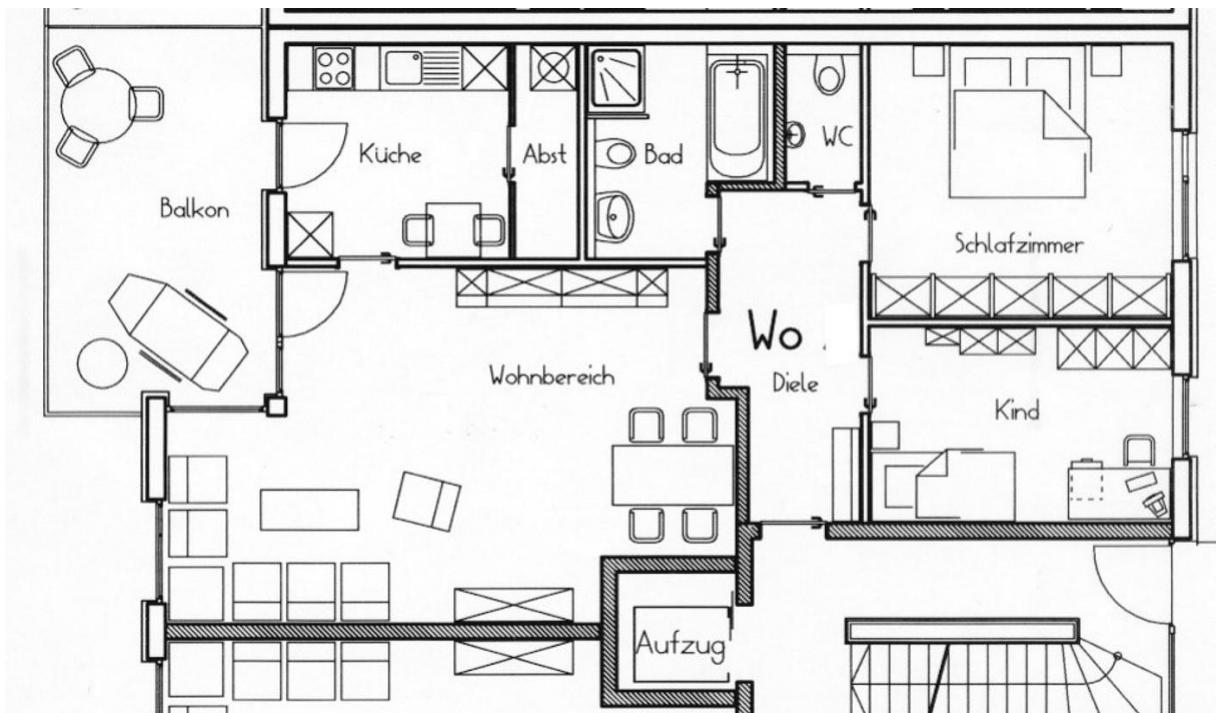
Die Bürozentren der SIEMENS AG, Universität, Fraunhofer/Max-Planck-Institut etc. sind leicht zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Eine Stadt-Bushaltestelle befindet sich mehr oder weniger vor dem Haus. Auch die Anbindung an das Fernverkehrsnetz, Bundesbahn, Autobahnen (A3 oder A73) sowie die Straßenverbindung nach Nürnberg (Flughafen) sind perfekt.

## Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 08.04.2019
- Energieverbrauchskennwert 73,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) = B
- Fernwärme
- Bj. 2005







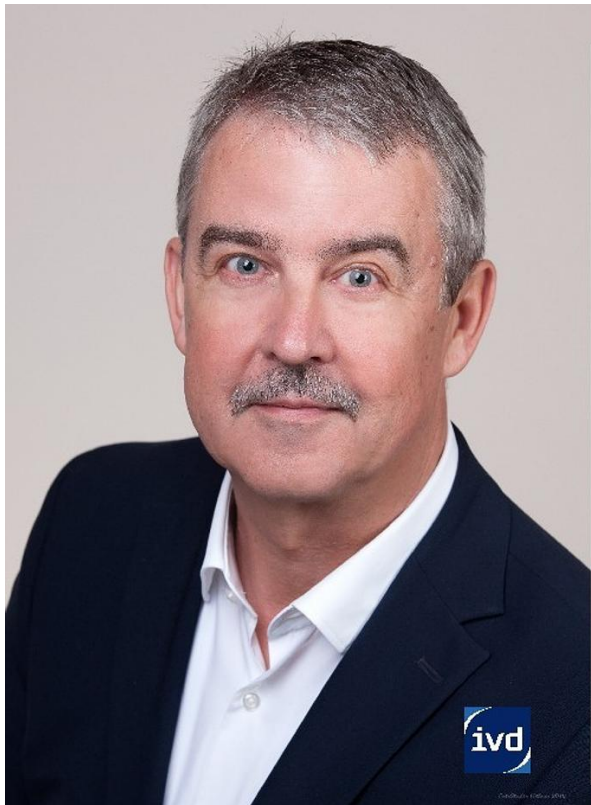












**LIMPERT**  
*Immobilien*

91052 Erlangen, Henkestr. 96  
Tel. 09131 - 39006  
Fax: 09131 - 39602  
Web: [www.limpert-immobilien.de](http://www.limpert-immobilien.de)  
Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)



...Ihr Makler im Raum  
Erlangen-Nürnberg-Bamberg



Tel. 09131 - 39006

