

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### gemütliche 3-Zimmer Wohnung im Stadtzentrum - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-429103

#### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Herrmann

Schuhstraße 29  
91052 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses mit lediglich 12 Wohneinheiten im Zentrum von Erlangen. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit charmanten Details.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, klar strukturierter Flur, von dem aus ein Großteil der Räume erreichbar ist. Das Wohnzimmer ist als Durchgangszimmer gestaltet und verbindet die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander. Die Wohnung präsentiert sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Das Herzstück bildet das Wohn- und Esszimmer mit großzügigem Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt und dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleiht. Der schöne Holzdielenboden unterstreicht den wohnlichen Charakter und sorgt für ein behagliches Ambiente.

Die großzügig geschnittene Küche bietet viel Arbeits- und Stauraum und überzeugt durch ihre angenehme Größe. Neben der angrenzenden Speisekammer steht hier ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich zur Verfügung. Das Fenster sorgt für gute Lichtverhältnisse und eine angenehme Belüftung.

Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet. Helle Fliesen verleihen dem Raum eine zeitlose Optik. Auch hier sorgt ein Fenster für natürliches Licht und optimale Lüftungsmöglichkeiten.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Beide Räume profitieren ebenfalls vom schönen Holzboden und einer freundlichen Belichtung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil zur alleinigen Nutzung, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine zentrale und dennoch angenehm ruhige Wohnlage in Erlangen schätzen.

## Ausstattung

- Gut geschnittener Grundriss
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche mit Speisekammer
- Badezimmer mit WC (wurde 2019 komplett saniert)
- großzügiger Keller-Raum und Dachbodenanteil
- Fahrradkeller
- Zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Naherholung in Laufnähe
- Laminatboden im Flur (2025 erneuert)
- Holzdielenböden im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern
- die Gastherme wurde 2021 erneuert

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Sie eignet sich damit sowohl als attraktive Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis als auch perspektivisch für eine spätere Eigennutzung.

Aufgrund der sehr zentralen Innenstadtlage gehört kein eigener Stellplatz zur Wohnung. Die Wohnung befindet sich in einer Anwohner-Parkzone, sodass mit entsprechendem Bewohnerparkausweis im öffentlichen Bereich geparkt werden kann.

In fußläufiger Umgebung befinden sich mehrere Parkhäuser, in denen Dauerparker-Stellplätze angemietet werden können.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Um sich einen umfassenden Eindruck von Schnitt, Zustand und Lage zu verschaffen, wird eine persönliche Besichtigung ausdrücklich empfohlen.

## Lage

Die Schuhstraße befindet sich in absolut gefragter Innenstadtlage von Erlangen, nur wenige Schritte von der historischen Altstadt entfernt. Die Friedrich-Alexander-Universität, der Schlossgarten sowie die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Erlanger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in die gesamte Metropolregion. Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Erlangen zählt zu den wirtschaftsstärksten Städten der Metropolregion Nürnberg und ist geprägt durch die Universität, international tätige Unternehmen sowie eine kontinuierlich hohe Wohnraumnachfrage. Diese Rahmenbedingungen sorgen für eine nachhaltige Wertstabilität und machen innerstädtische Lagen besonders attraktiv.

Als ausgeprägte „Fahrradstadt“ verfügt Erlangen über ein hervorragend ausgebautes Netz an Fahrradwegen. Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Arbeitsplätze und Freizeitangebote sind komfortabel und sicher mit dem Fahrrad erreichbar – ein klarer Standortvorteil.

Auch für Autofahrer ist die Anbindung ausgezeichnet: Die Autobahnen A73 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Fürth, Bamberg sowie zum Flughafen Nürnberg.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, starker Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Küche 1



# Exposé - Galerie



Küche 2



Speise/Besenkammer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 3



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Arbeitszimmer 1



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2

# Exposé - Grundrisse

