

Exposé

Dachgeschosswohnung in Erlangen

Helle Wohlfühlwohnung in ruhiger Lage nahe Siemens Campus



Objekt-Nr. OM-432040

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **385.000 €**

91052 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m²	Etage	3. OG
Nutzfläche	96,00 m²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle Wohlfühlwohnung in ruhiger Lage nahe Siemenscampus

Zum Verkauf steht eine sehr ruhig gelegene und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 96 qm Wohnfläche in 91052 Erlangen, nur wenige Schritte vom Siemenscampus entfernt.

Die freundliche, warme Wohnatmosphäre lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Der Balkon bietet einen perfekten Platz zum Entspannen und Abschalten.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug), Baujahr 1985, und wird komfortabel über Fernwärme beheizt.

Zur Ausstattung gehören ein sanierter Tiefgaragenstellplatz, ein Badezimmer mit Fenster sowie eine Küche mit Fenster inklusive Einbauküche – sofort bezugsfertig.

Einziehen, wohlfühlen und zuhause sein – diese Wohnung bietet genau das.

Ausstattung

Das Tageslichtbad sorgt für eine angenehme Atmosphäre, ebenso wie die Küche mit Fenster und vorhandener Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Alle Räume sind gut geschnitten und lichtdurchflutet. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmeversorgung. Ein sanierter Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im Stadtgebiet von Erlangen, in unmittelbarer Nähe zum Siemenscampus Erlangen. Dieser zählt zu den bedeutendsten Arbeitgeberstandorten der Region und macht die Lage besonders interessant für Berufstätige und Familien.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Die Erlanger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Ebenso besteht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A73 sowie des Bahnhofs Erlangen. Der nahegelegene Wiesengrund und weitere Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Spaziergänge im Freien.

Diese Lage vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und ausgezeichneter Infrastruktur – ideal für alle, die komfortables Wohnen in gefragter Lage schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



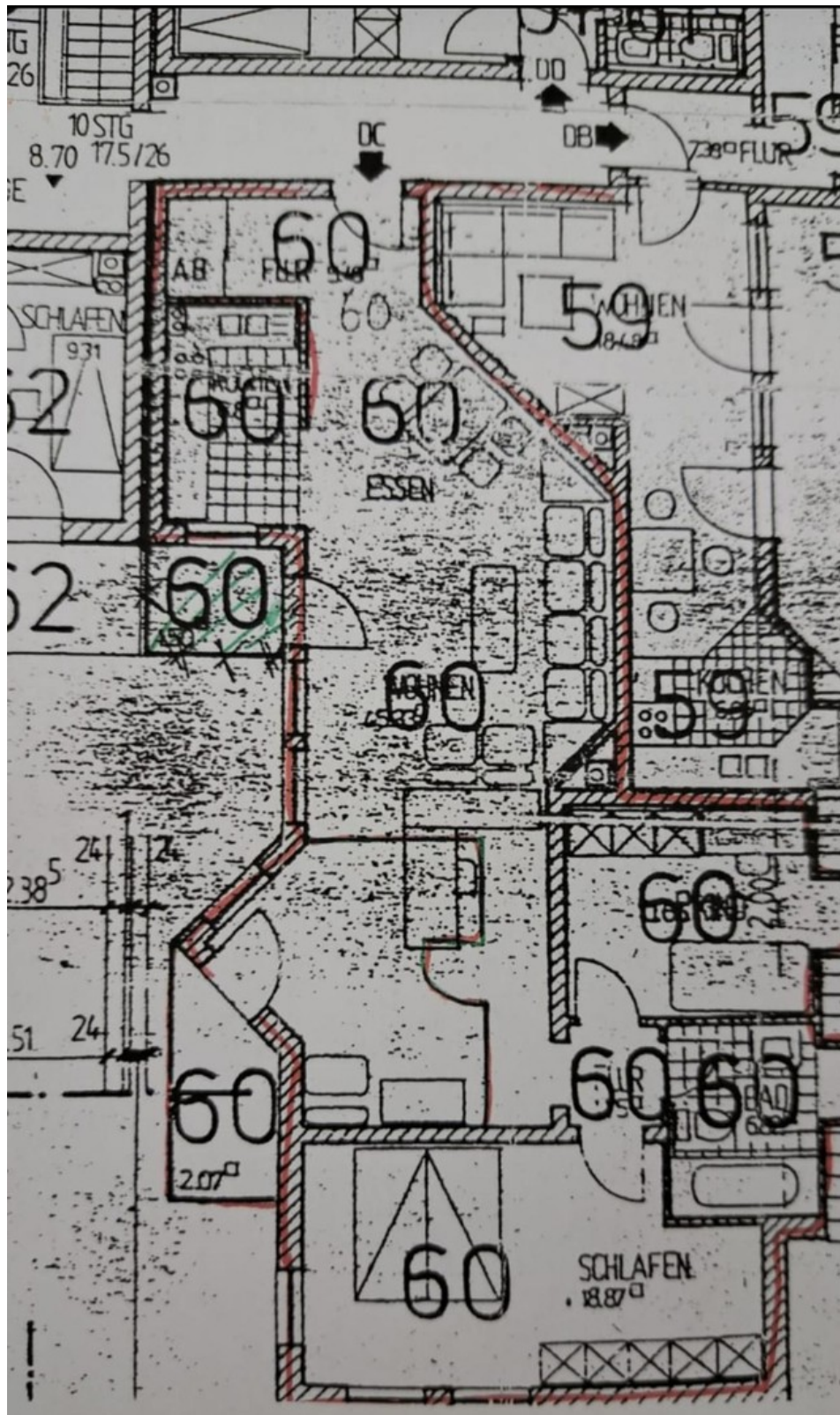
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer ² BY-2018-002204893
3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

103,2 kWh/(m²·a)

↑ 57,8 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 103,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Fernwärme	0,56	724386	174912	549474	1,05
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	0,56	9361	5247	4114	1,05

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die ohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Alterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ersth Software, HS Verbrauchspass 3.3.35