

Exposé

Erdgeschosswohnung in Erlangen

Hochwertig ausgestattete, helle Wohnung mit eigenem Garten



Objekt-Nr. **OM-441413**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ludwig-Erhard-Str. 22
91052 Erlangen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Gebäudekomplex der "Röthelheimgärten" vereint stilvolles Wohnen, modern und naturnah. Die Immobilie verfügt über 10 Wohneinheiten, die sich über drei Etagen erstrecken. Gemeinschaftsanlagen: Aufzug, Trockenraum, beheizbarer Kinderwagenraum und abschließbarer Müllraum.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil (ca. 6,5qm) und ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz. Darüber hinaus gibt es zahlreiche öffentliche Stellplätze vor dem Haus. Für Fahrräder steht ein abschließbarer Abstellraum hinter dem Haus zur Verfügung.

Ausstattung

Großer und offener Wohn-/ Essbereich sowie Küche (Einbauküche inklusive) mit Buche-Parkett. Vom Küchenbereich geht ein kleiner Abstellraum ab, der Platz bietet für Waschmaschine, Gefrierschrank und ein Regalsystem. Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung (Doppelwaschtisch, passenden Möbeln, großem Spiegel, Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper). Fußbodenheizung/ Schlafzimmer mit Heizkörper und Nussbaum-Parkett. Bis auf das Bad verfügen alle Räume über bodentiefe Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Gepflegter Garten mit ca. 80qm, großer Terrasse mit herrlicher Südwest-Lage und eigenem kleinen Gartenhäuschen. Die gesamte Wohnung ist zum Garten und dem dahinterliegenden ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Die Wohnung verfügt über ein Lüftungssystem (optional nutzbar). Klingelanlage mit Farb-Kamerafunktion. Alle Fenster sowie die Wohnungseingangstür sind mit einer ABUS-Alarmanlage (inkl.) ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Der Stadtteil Röthelheimpark bietet ein urbanes Wohn-, Erholungs-, Freizeit-, Bildungs- und Arbeitsumfeld von ausgesuchter Qualität. Entlang der zentralen Röthelheim-Allee erstrecken sich anspruchsvolle Gebäudeensembles mit Nahversorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Betriebsstätten großer Arbeitgeber und Einrichtungen der Universität. Darüber hinaus unterstreichen Naturschutzgebiete, Grün- und Spielflächen den besonderen Wohnwert dieses Stadtteils. Der gesamte Röthelheimpark ist bestens in das Erlanger Nahverkehrskonzept integriert und verfügt über Kindertagesstätten, Schulen und Arztpraxen. Ebenfalls zu erwähnen ist die Nähe zum Nürnberger Flughafen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Bad/ Doppelwaschtisch

Exposé - Galerie



Bad



Bad/ Dusche

Exposé - Galerie



Bad/ Gesamt



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

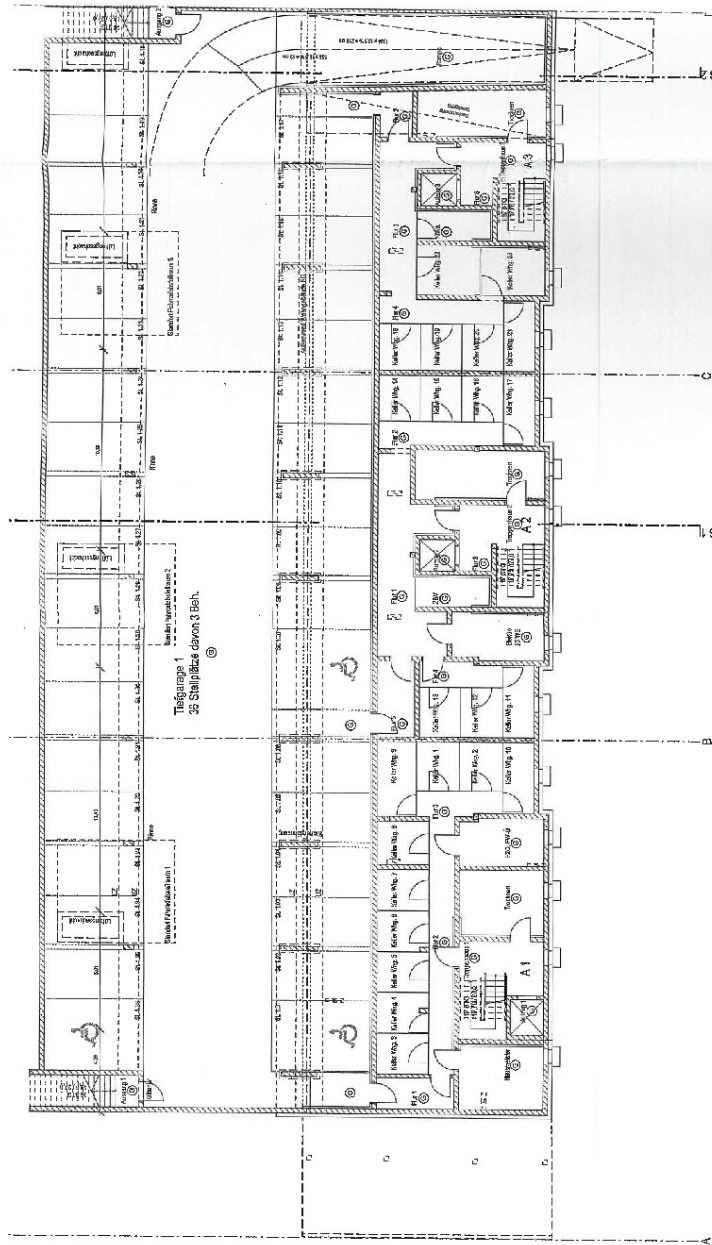


Gebäude Straßenseite



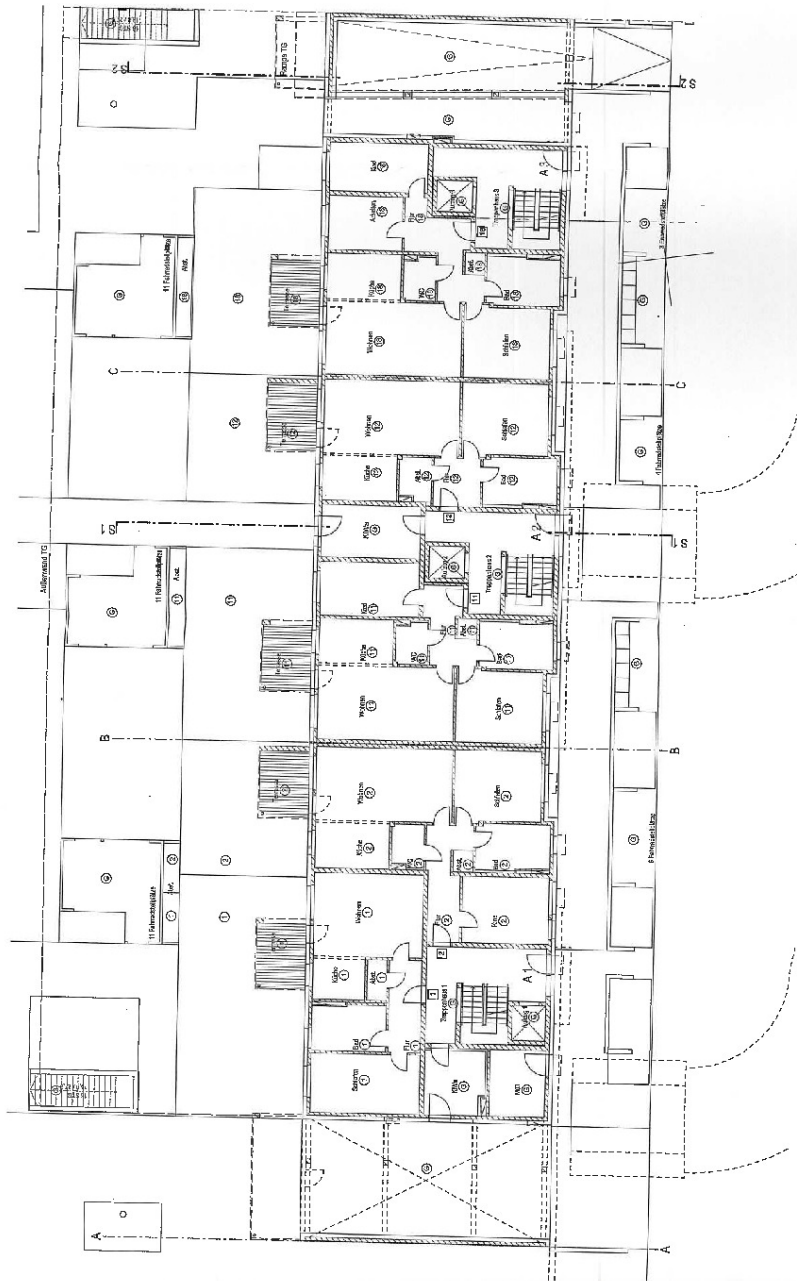
Gebäudeansicht z. Innenhof

Exposé - Grundrisse



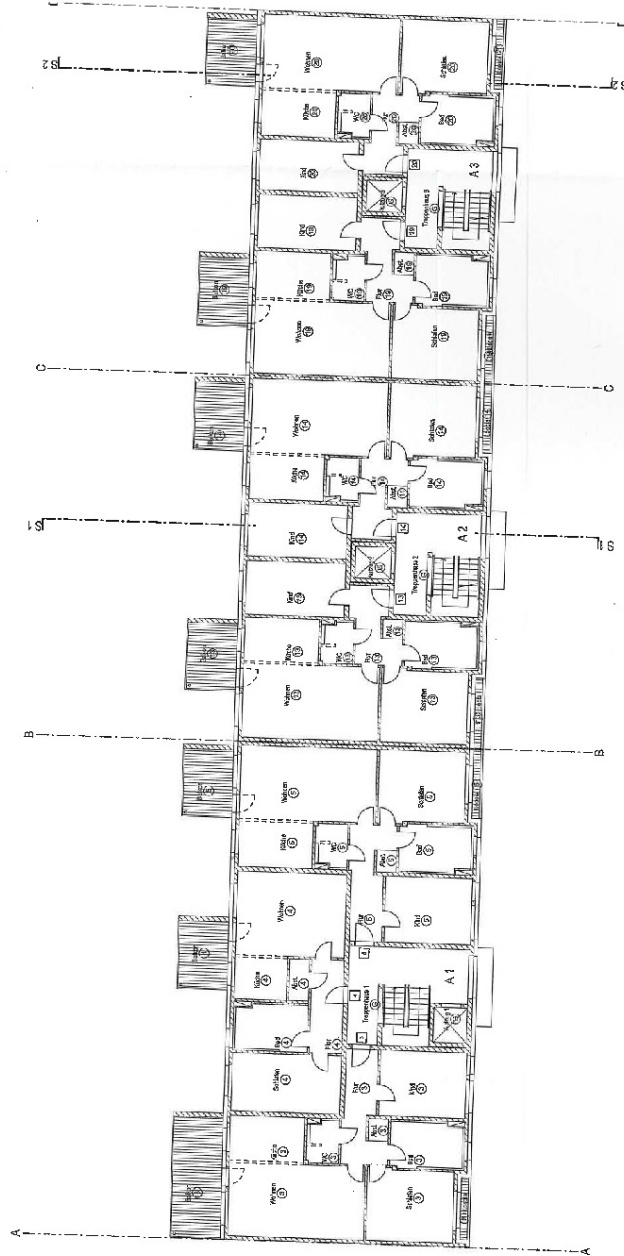
Aufteilungsplanung TG BA I
Wohnquartier nördlich Thomas Dehler Straße
Bauteil A
Neubau von Eigentumswohnungen
81052 Erlangen, Ludwig-Erhard-Straße
M 1:200
06.04.2011

Exposé - Grundrisse



06.04.2011
Aufteilungsplanung EG BA I
Wohnquartier nördlich Thomas Dehler Straße
Bauteil A
Neubau von Eigentumswohnungen

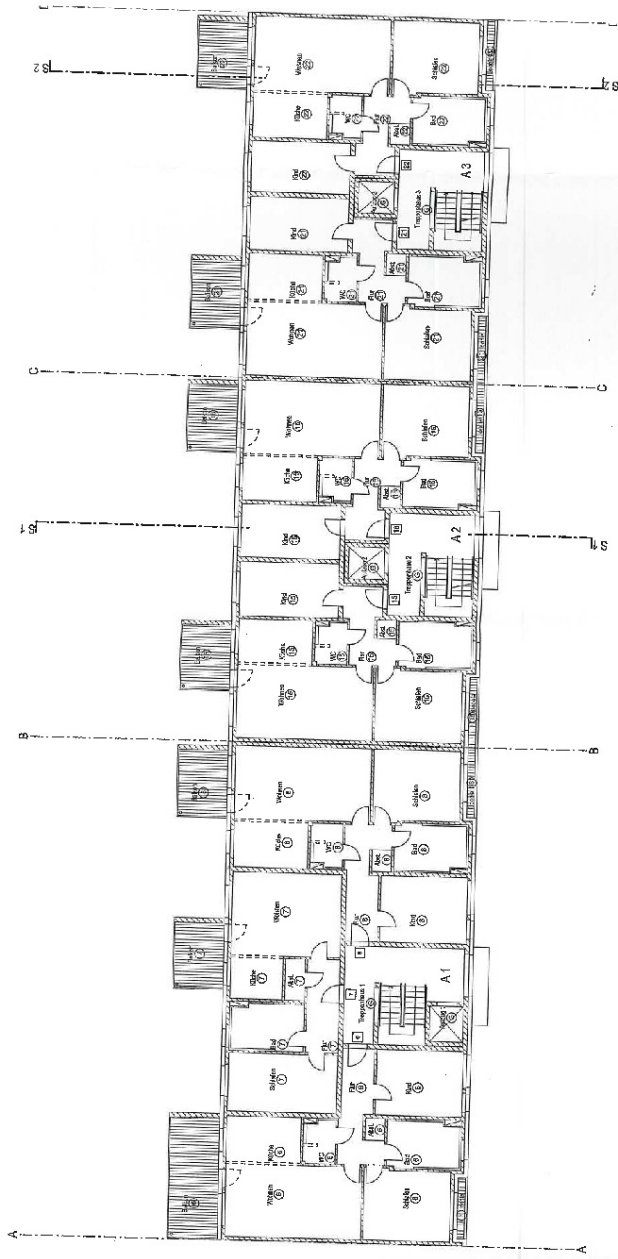
Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplanung 1. OG BA I
Wohnungsbau nördlich Thomas Dehler Straße
Baufeld A
Neubau von Einheitswohnungen...

06.04.2011

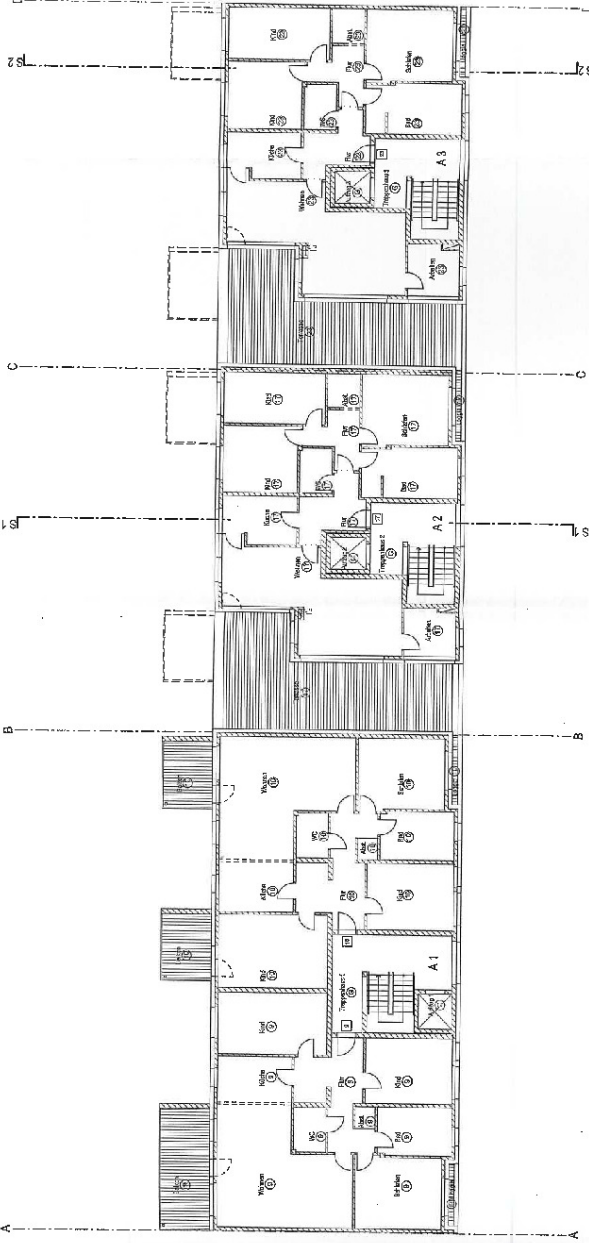
Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplanung 2. OG BA I
Wohnquartier nördlich Thomas Dehler Straße
Bauteil A
Neubau von Eigentumswohnungen

06.04.2011

Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplanung DG BA I
Wohnquartier nördlich Thomas Dehler-Straße
Baufeld A
Neubau von Eigentumswohnungen
91062 Erlangen, Ludwig-Erhard-Strasse
M 1:20
06.04.20'

Exposé - Grundrisse

