

Exposé

Wohnung in Spardorf

Ruhiges Wohnjuwel in Spardorf: Parkett, neue Fenster & saniertes Bad mit Süd-Loggia



Objekt-Nr. OM-442343

Wohnung

Verkauf: **129.000 €**

Hohe Warte 3
91080 Spardorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	saniert
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	34,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	358 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

- 1,5-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Saniert & sofort bezugsfähig
- Neue Dreifachverglasungsfenster für hohe Energieeffizienz
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Heller Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden
- Moderne, hochwertige Einbauküche inklusive
- Luxus-Badezimmer mit Walk-in-Dusche & edlen Materialien
- Großzügiger moderner Aufzug
- Große Fenster sorgen für viel Tageslicht

—
Gebäude & Umfeld

- Gepflegtes Wohnhaus
- Moderner Aufzug vorhanden
- Fahrradstellplätze außen & im Haus (Kellerbereich)
- Waschaum vorhanden (Anschluss für eigene Geräte sowie auch Waschmaschine & Trockner gegen Entgelt nutzbar)
- Ausreichend Autostellplätze verfügbar
- Ruhige, grüne Wohnlage
- Sehr gute Anbindung nach Erlangen
- Universität in kurzer Distanz (wenige Minuten mit dem Fahrrad)

Ausstattung

Möbel-Option: Das aktuelle Mobiliar ist perfekt auf die Raummaße abgestimmt und kann nach Absprache gegen eine geringe Ablöse übernommen werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Monatliche Gesamtzahlung: 358 €

(Hausgeld: 189,50 € + Rücklagen: 168,50 €)

-> Umlagefähige Kosten 154,30€

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in

Erlangen-Spardorf und bietet eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Die Busverbindungen sind sehr gut ausgebaut, sodass Sie schnell und bequem das Stadtzentrum von Erlangen sowie umliegende Gebiete erreichen können. Dies macht die Lage ideal für Menschen, die auch ohne eigenes Auto flexibel unterwegs sein möchten.

Für sportliche Aktivitäten befindet sich ein Schwimmbad in der Nähe, welches ideale Voraussetzungen für Erholung und Fitness bietet. Auch das Bildungsangebot in der Umgebung ist sehr gut: In wenigen Minuten erreichen Sie die Grundschule Spardorf sowie das nahegelegene Emil-von-Behring-Gymnasium.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte. Diese sind in kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Ein nahegelegenes Ärztehaus sorgt zudem dafür, dass medizinische Versorgung schnell und unkompliziert in Anspruch genommen werden kann.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Mischung aus urbaner Anbindung und Nähe zu wichtigen Einrichtungen, was das Leben in diesem Apartment äußerst komfortabel gestaltet

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



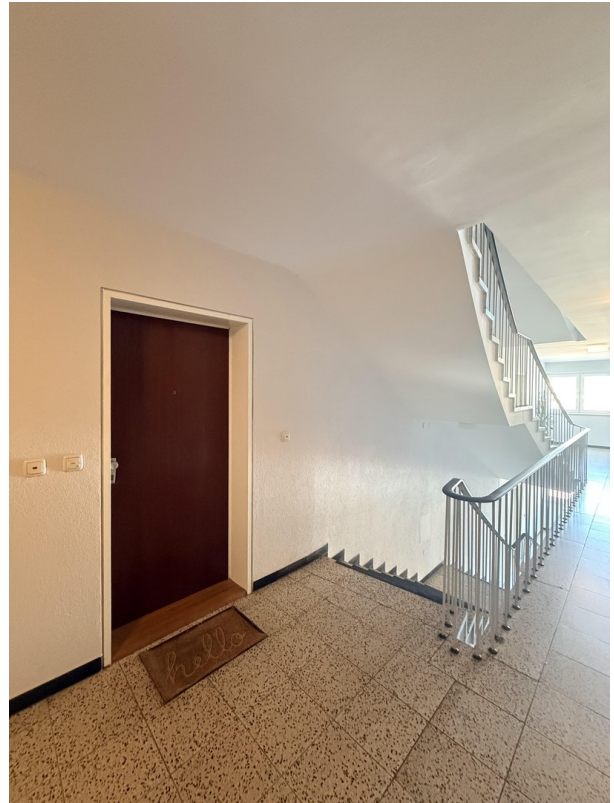
Exposé - Galerie



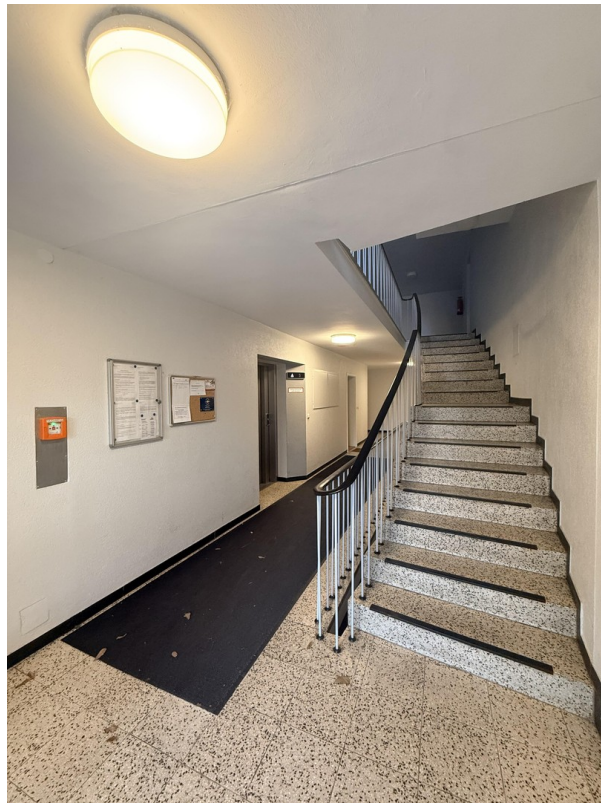
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

